

**SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM**  
**TERHADAP JUAL BELI TANAH**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

**DESY NURMAYANI**  
**C100130018**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, S.H., S.U.)

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM  
TERHADAP JUAL BELI TANAH**

Oleh:

**DESY NURMAYANI**  
**C100130018**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Jumat, 3 November 2017  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat


Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.Hum.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)

## PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desy Nurmayani

NIM : C100130018

Alamat : Tegalsari RT.01 RW.XV Sragen Kulon, Sragen, Sragen

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbeneran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 30 Oktober 2017

Yang Membuat Pernyataan



Desy Nurmayani  
C100130018

## **MOTTO**

*“Dan dijadikan-Nya kamu kuat dengan pertolongan-Nya dan diberi-Nya kamu rezeki dari yang baik baik agar kamu bersyukur”.*

(QS. Al-Anfal: 26)

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”.*

(QS. Al-Insyirah: 5)

*“Allah mencintai orang yang bekerja apabila bekerja maka ia selalu memperbaiki prestasi kerja.”*

(H.R. Tabrani)

*“Barang siapa keluar untuk mencari ilmu, maka dia berada di jalan Allah”*

(HR Tirmidzi)

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta yang telah mencurahkan doa, kasih sayang serta nasehat-nasehatnya yang akan selalu mengiringi langkahku.
2. Adik-adikku dan keluarga besarku terima kasih untuk dukungannya.
3. Sahabat-sahabatku.
4. Rekan rekan seperjuangan di Fakultas Hukum UMS.
5. Almamaterku.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Segala puji hanya untuk Allah SWT, yang Maha pengasih lagi Maha penyayang pemilik dan penguasa alam beserta isinya. Shalawat beserta salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa manusia dari alam jahiliyah menuju alam yang berilmu seperti sekarang ini.

Berkat petunjuk Allah SWT, penulis dapat menulis skripsi ini tanpa suatu halangan yang berarti dan atas izin-Nya penulis juga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, “TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH”.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dibuat dengan berbagai analisis dalam jangka waktu tertentu sehingga dapat menghasilkan karya yang dapat dipertanggungjawabkan hasilnya. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak:

1. Dr. Sofyan Anif, M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, SH., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

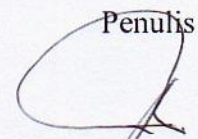
3. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U., selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikiran guna membimbing penulisan skripsi ini, memberi koreksi, pelajaran mental dan kesabaran untuk saya.
4. Kedua orangtuaku, yang sangat aku sayangi, aku cintai, aku banggakan. Terimakasih atas doa dan dukungan materil maupun moril yang tiada henti kepadaku.
5. Kakak dan adik-adikku yang sangat aku sayangi, aku cintai, dan aku banggakan, terimakasih untuk doa dan dukungan kalian. Jadilah orang yang sholeh, sukses, berbakti kepada orang tua, dan berguna bagi bangsa dan negara.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang saya dapatkan pada waktu perkuliahan.
7. Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih untuk bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswa.
8. Bapak Shalman, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian sehingga skripsi ini bisa selesai.
9. Sahabat-sahabatku tercinta, yang selalu menemani di kos selama kuliah di Solo.
10. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum UMS 2013, terimakasih atas kebersamaanya saat masa perkuliahan.
11. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi ini.



Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan pengetahuan penulis. Namun penulis berharap, skripsi ini tetap dapat bermanfaat bagi pembaca.

*Wassalammualaikum, wr. wb.*

Surakarta, 30 Oktober 2017

Penulis  


Desy Nurmayani  
C100130018

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Metode Penelitian .....	6
F. Sistematika Skripsi. ....	9
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA .....	11
A. Pengertian Jual Beli Tanah .....	11
B. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Jual Beli Tanah .....	13
C. Peraturan yang Menyangkut Jual Beli Tanah .....	15
D. Perjanjian Antara Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah .....	16
E. Hubungan Hukum antara Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah .....	17
F. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli .....	18
G. Pemindahan Hak Milik dari Penjual kepada Pembeli .....	22
H. Tanggung Jawab Hukum .....	22
I. Berakhirnya Perjanjian .....	25
BAB III    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	31
A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah .....	31
B. Peraturan yang Berkaitan dengan Jual Beli Tanah serta Hak dan Kewajiban Antara Penjual dan Pembeli .....	41

	C. Tanggung Jawab Hukum dalam Proses Jual Beli Tanah Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan dalam Jual Beli Tanah .....	48
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan .....	54
	B. Saran .....	60
DAFTAR PUSTAKA		

# **TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH**

Desy Nurmayani  
C100130018  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
2017  
[dcy.dna@gmail.com](mailto:dcy.dna@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian dan peraturan yang berkaitan dengan jual beli tanah serta hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli serta tanggungjawab hukum bila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam jual beli tanah. Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif artinya meneliti tentang kaedah-kaedah dan asas-asas hukum dan bersifat deskriptif artinya menjelaskan tentang bagaimana peraturan hukumnya terhadap jual beli tanah. Sumber data terdiri dari data primer yakni wawancara dan data sekunder yakni data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara), kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan proses perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil yaitu ada pembeli, penjual dan obyek tanah, kemudian syarat formil meliputi sertifikat tanah asli, bukti telah membayar PBB, surat setoran BPHTB, surat setoran PPh, dan data data penjual dan pembeli yang meliputi: KTP dan KK. Peraturan yang berkaitan dengan jual beli tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Tanggung jawab hukum apabila pihak pembeli melakukan kesalahan seperti membatalkan perjanjian maka harus membayar ganti rugi (pasal 1276 KUHPperdata). Sementara itu, apabila kesalahan dilakukan oleh pihak penjual maka mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan olehnya (pasal 1365 KUHPperdata).

Kata kunci: *perjanjian jual beli tanah, hak-hak dan kewajiban, tanggung jawab hukum*

## ABSTRACT

This study aims to determine the process of agreements and regulations relating to the sale and purchase of land and the rights and obligations between the seller and buyer and legal liability if one party made a mistake in the sale and purchase of land. The method of research using normative approach method means to examine the kaedah-kaedah and the principles of law and is descriptive meaning to explain about how the rule of law against the sale and purchase of land. Sources of data consists of primary data ie interviews and secondary data namely primary, secondary and tertiary legal data. Methods of data collection through literature study and field study (interview), then the data were analyzed qualitatively. The result of the research shows that the process of land purchase agreement must fulfill the material requirement that there are buyer, seller and land object, then the formal requirement includes the original land certificate, the proof has paid the PBB, the letter of deposit of BPHTB, the PPh payment letter, and the data of the seller and buyer data including : KTP and KK. Regulations relating to the sale and purchase of land are regulated in the Civil Code (Civil Code), Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration, Law No. 5/1960 on Basic Agrarian Basic Regulations. Legal liability if the buyer made a mistake such as canceling the agreement then must pay compensation (section 1276 KUHPerdata). In the meantime, if the mistake is made by the seller, it will compensate the losses suffered by the buyer due to the unlawful acts committed by him (article 1365 KUHperdata).

Keywords: *land sale and purchase agreements, rights and obligations, legal liability*