



SKRIPSI

Judul:

Ketidakabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah
Sebagai Dasar Penguasaan Atas Tanah Dalam
Perkara Perdata (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN
Wtp)

Disusun oleh:

FRANSISKA LITANIA EA TAWA AJO
NIM. 205200177

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**KETIDAKABSAHAN SURAT PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH SEBAGAI DASAR PENGUASAAN
ATAS TANAH DALAM PERKARA PERDATA
(Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Fransiska Litania Ea Tawa Ajo

NIM : 205200177

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024

Pengesahan

Nama : FRANSISKA LITANIA EA TAWA AJO
NIM : 205200177
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Ketidakabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penguasaan Atas Tanah Dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)
Title : Invalidity of Land Sale and Purchase Agreement as a Basis for Land Control in Civil Cases (Study Decision Number 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. HANAFA TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.

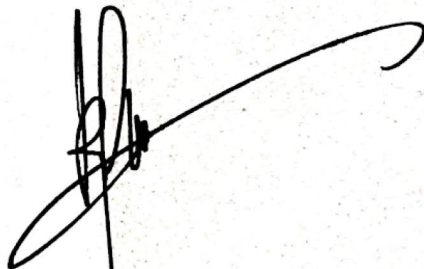
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 17-Januari-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : FRANSISKA LITANIA EA TAWA AJO
NIM : 205200177
Program Studi : HUKUM
Judul : Ketidakabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai
Dasar Penguasaan Atas Tanah Dalam Perkara Perdata
(Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-Januari-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



ABSTRAK

Pokok Sengketa dalam penelitian ini adalah sebidang Tanah seluas 48 are. Penggugat (Jafar) melayangkan gugatan terhadap Tergugat (Haling) karena meyakini bahwa tanah yang telah diambil alih penguasaannya oleh Tergugat (Haling) merupakan tanah warisan dari almarhum ayahnya. Namun, di sisi lain, Tergugat (Haling) tidak terima atas gugatan tersebut karena menurutnya tanah itu sudah lama dibeli dari almarhumah Neni yang merupakan adik kandung dari Penggugat (Jafar). Hal ini dibuktikan dengan sebuah Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat tergugat bersama almarhumah Neni. Jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdota merupakan sebuah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Untuk menjaga keamanan perjanjian, para pihak biasanya membuat Surat Perjanjian Jual Beli. Syarat sah nya perjanjian dalam Jual Beli merupakan unsur yang sangat penting yang wajib terpenuhi, dan syarat ini tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Selain itu, Itikad Baik juga merupakan salah satu unsur penting dalam pelaksanaan Jual Beli. Dalam Pasal 531 KUHPerdota memberikan pengertian mengenai Pembeli Beritikad Baik. Namun mengenai siapa yang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik tidak dapat diterapkan secara langsung pada salah satu pihak hanya karena tidak mengetahui adanya cacat cela dalam Jual Beli yang dilakukan. Sehingga dikeluarkanlah SEMA No.4 Tahun 2016 oleh Mahkamah Agung mengenai Kriteria dari Pembeli Beritikad Baik dengan tujuan untuk memberi arahan mengenai siapa dan bagaimana seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli Beritikad Baik. Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu Keabsahan dari Surat Perjanjian Jual Beli dalam Perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUHPerdota. Selain itu penelitian ini juga difokuskan untuk meneliti apakah Tergugat Haling dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik karena tidak mengetahui adanya cacat cela dalam Jual Beli yang dilakukan. Jenis penelitian yang digunakan yaitu Yuridis Normatif dengan menggunakan data sekunder dan data primer seperti peraturan perundang-undangan, putusan, buku, jurnal dan data-data terkait dengan penelitian ini. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli dalam Perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena perjanjian ini tidak berdasarkan kesepakatan bersama yang artinya tidak memenuhi salah satu Syarat Sah nya Perjanjian. Selain itu, Tergugat Haling juga tidak dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik karena dia tidak memeriksa secara objektif mengenai Kepemilikan Tanah sebelum dan sesudah peristiwa Jual Beli tersebut terjadi. Kesimpulan dalam penelitian ini adalah pemenuhan akan syarat sah nya perjanjian merupakan unsur yang paling penting agar perjanjian tersebut dapat terus terlaksana. Selain itu, tidak semua pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik hanya karena tidak mengetahui adanya cacat cela dalam jual beli yang dilakukan. Pembeli diharapkan untuk memiliki keaktifan untuk memeriksa secara objektif mengenai objek yang akan diperjual belikan tersebut.

Kata Kunci: Tanah, Keabsahan, Jual Beli, Perjanjian, Pembeli Beritikad Baik

ABSTRACT

The main dispute in this research involves a land area of 48 acres. The plaintiff (Jafar) filed a lawsuit against the defendant (Haling) because he believes that the land, whose possession has been taken over by the defendant (Haling), is an inheritance from his late father. However, on the other hand, the defendant (Haling) rejects the lawsuit because, according to him, the land was purchased a long time ago from the late Neni, who is the younger sister of the plaintiff (Jafar). This is supported by a Sale and Purchase Agreement drafted by the defendant and the late Neni. Sale and Purchase, as stated in Article 1457 of the Civil Code, is an agreement in which one party binds themselves to transfer the rights to a property, and the other party pays the agreed-upon price. To ensure the security of the agreement, parties usually create a Sale and Purchase Agreement. The validity of the agreement, a crucial element in Sale and Purchase, must be fulfilled, and this condition is outlined in Article 1320 of the Civil Code. Additionally, Good Faith (Itikad Baik) is also an essential element in the execution of Sale and Purchase. Article 531 of the Civil Code defines a Buyer in Good Faith. However, determining who can be considered a Buyer in Good Faith cannot be directly applied to one party merely because they were unaware of any defects in the Sale and Purchase. Therefore, Supreme Court Regulation No. 4 of 2016 was issued to establish criteria for a Buyer in Good Faith with the aim of providing guidance on who and how someone can be considered a Buyer in Good Faith. This research aims to determine the validity of the Sale and Purchase Agreement in Case Number 18/Pdt.G/2021/PN Wtp based on Article 1320 of the Civil Code. Furthermore, the study also focuses on examining whether the defendant Haling can be considered a buyer in good faith due to not being aware of any defects in the Sale and Purchase. The research methodology used is Normative Juridical, utilizing secondary and primary data such as legislation, judgments, books, journals, and relevant data related to this research. The results of this research indicate that the Sale and Purchase Agreement in Case Number 18/Pdt.G/2021/PN Wtp is not valid and does not have legal binding force because it does not derive from mutual agreement, meaning it fails to meet one of the essential requirements for a valid agreement. Additionally, the defendant Haling cannot be considered a buyer in good faith because they did not objectively examine the ownership of the land before and after the Sale and Purchase event occurred. In conclusion, meeting the requirements for the validity of an agreement is the most crucial element for the continuous execution of that agreement. Moreover, not every buyer can be considered a buyer in good faith solely because they were unaware of any defects in the Sale and Purchase. Buyers are expected to actively examine the object of the transaction objectively.

Keywords: *Land, Legality, Sale and Purchase, Agreement, Buyer in Good Faith*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur berlimpah penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “Ketidakabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Sebagai Dasar Penguasaan Atas Tanah dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)” ini tepat pada waktunya. Skripsi ini ditulis dalam rangka pemenuhan syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan berupa pengajaran, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr Amad Sudiro, S.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Gunawan Djajaputra, SH., SS., MH., selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, semangat, saran serta ilmu yang sangat berarti bagi penulis dari awal penulisan skripsi ini hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;
4. Ibu Christine S. T Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah dengan sangat sabar mengayomi dan membantu penulis serta mahasiswa/i lainnya;
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak kenal lelah dan dengan sangat tulus mengajarkan berbagai macam pengetahuan dan ilmu yang sangat bermanfaat dan berharga bagi penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Seluruh staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang sudah sangat membantu penulis dalam urusan administrasi maupun non administrasi selama perkuliahan;

7. Terima kasih sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada orang tua penulis yang amat sangat penulis cintai, Bapak Seli Ajo dan Mama Ina Ngora Maghi yang dengan kasih sayang mereka yang besar selalu mendoakan penulis, baik untuk pendidikan, pekerjaan maupun kesehatan penulis, selain itu mereka juga selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan penulis skripsi ini;
8. Kepada kakak kandung penulis Tasya Ajo dan adik-adik penulis Caca Meo dan Emilio Waso Ea yang senantiasa memberikan dukungan berupa dukungan semangat dan doa kepada penulis;
9. Kepada sepupu penulis Ka Fina Eso Wona dan Ka Itha Eso Wona yang juga senantiasa memberikan dukungan semangat dan doa kepada penulis;
10. Kepada Keluarga Besar Boawae dan Bajawa yang selalu senantiasa menanyakan kabar dan perkembangan penulis dan senantiasa mendoakan penulis;
11. Kepada sahabat-sahabat penulis dari awal perkuliahan hingga akhir, yang selalu saling membantu, menasehati dan mendoakan (Law Girls: Indah Maria Maddalena Simamora, Szyva Silviana Putri dan Nadira Apricia);
12. Kepada Sahabat penulis yang senantiasa memberikan semangat dan bantuan kepada penulis yaitu Khanza Ledoh, Misel Wua, Riany Mbulu, Glorya Nanga, dan Enal Leo
13. Kepada Seluruh Sahabat-Sahabat Penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, yang juga senantiasa selalu memberikan semangat kepada penulis (Anggota Hotss, Anggota FBC, Anggota Sehati Sejiwa);
14. Kepada Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam bentuk apapun selama masa kuliah dan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dari skripsi ini, yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan penulis. Untuk itu berbagai saran dan kritik yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini akan sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat di bidangnya.

Jakarta, 08 Januari 2024

Penulis

Fransiska Litanía Ea Tawa Ajo

Pernyataan

Nama : FRANSISKA LITANIA EA TAWA AJO
NIM : 205200177
Program Studi : HUKUM
Judul : Ketidakabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penguasaan Atas Tanah Dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 05-Januari-2024
Yang menyatakan



FRANSISKA LITANIA EA TAWA AJO
NIM. 205200177

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
PERNYATAAN	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR SINGKATAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian.....	24
E. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KERANGKA TEORITIS	29
A. Teori Keadilan	29
B. Teori Perlindungan Hukum	34
C. Teori Kepastian Hukum	38
D. Teori Jual Beli.....	42
E. Teori Perjanjian.....	44
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	46
A. Kasus Posisi	46
B. Fakta-Fakta yang Terdapat	47
C. Pertimbangan Hakim.....	48
D. Amar Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp.....	51
D. Analisis Singkat	52
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	53
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85

B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN.....	93

DAFTAR SINGKATAN

KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
PP	: Peraturan Pemerintah
SEMA	: Surat Edaran Mahkamah Agung

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 5	: Hasil Turnitin
Lampiran 6	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 7	: Jurnal Publikasi
Lampiran 8	: Putusan Perkara Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Wtp.