

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH
PERJANJIAN BEDASARKAN KUHPerdata DAN
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA**

SKRIPSI

Oleh :

**ANDIKA SYAHPUTRA
183311032**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DJUT NYAK DHEN
MEDAN
2022**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHEN**

BERITA ACARA UJIAN

UNTUK MEMPERTAHANKAN SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TJUT NYAK DHEN

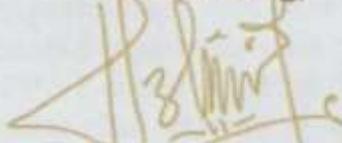
Panitia Ujian Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Tjut Nyak Dhen dalam Ujian Sidang yang Diselenggarakan pada :

Hari/Tanggal :
Nama : ANDIKA SYAHPUTRA
NPM : 183311032
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MEMENUHI
SYARAT SAH PERJANJIAN BEDASARKAN
KUHPerdara DAN UNDANG-UNDANG NO. 5
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA

Ditetapkan () Lulus Yuridisium
() Lulus bersyarat, Memperbaiki/Mengulang
Tanggal _____
() Tidak lulus

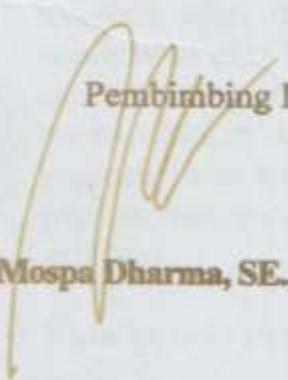
Panitia Ujian/Tim Penguji

Ketua Sidang,



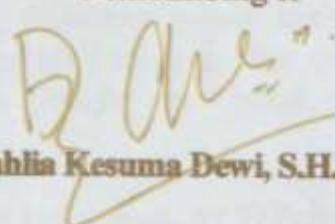
Elyani, SH., M.Hum.

Pembimbing I



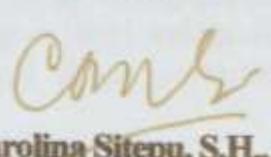
Dr. Mospa Dharma, SE., M.Kn

Pembimbing II



Dahlia Kesuma Dewi, S.H., M.H

Penguji



Karolina Sitepu, S.H., MH

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SAH PERJANJIAN BEDASARKAN KUHPERdata DAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASARPOKOK-POKOK AGRARIA

Peralihan hak atas tanah secara detail diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mewajibkan pembuatan akta tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 ayat 1 PP 37 Tahun 1998).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perjanjian jual beli tanah yang tidak sesuai dengan KUHPERdata maupun UUPA dan untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang tidak sesuai dengan KUHPERdata maupun UUPA. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut: (1) adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli, (2) terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT (3) faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak, (4) alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak, (5) faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak, (6) faktor relasi dan pertemanan, (7) faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut: (1) PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, (2) secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan, (3) jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan, (4) para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara).

Kata kunci : *perjanjian jual beli tanah, KUHPERdata, UUPA*

KATAN PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga dengan segala usaha dan doa penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Akibat Hukum terhadap Perjanjian Jual Beli yang Dilakukan oleh Ahli Waris Lain Selaku Pihak Penjual dengan Pembeli yang Tidak Memenuhi Syarat-Syarat Sah Perjanjian Berdasarkan KUHPerdata Maupun Undang-Undang Pokok Agraria”** yang disusun sebagai syarat akademis dalam menyelesaikan studi Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan dengan baik tanpa dukungan, bimbingan dan bantuan serta doa dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini berlangsung. Pada kesempatan ini pula penulis dengan segala kerendahan hati tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Hj. Cut Sartini, selaku pemilik Yayasan Apipsu, Universitas Tjut Nyak Dhien, Medan.
2. Ibu Dr. apt. Vriezka Mierza, S. Farm., M.Si selaku Rektor Universitas Tjut Nyak Dhien, Medan.
3. Ibu Elyani, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan
4. Bapak Dr. Mospa Dharma, SE., M.Kn selaku Dosen Pembimbing I atas segala arahan dan bimbinganya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.

4. Ibu Dahlia Kesuma Dewi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas segala arahan dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
5. Ibu Karolina Sitepu, S.H., MH selaku Dosen Penguji.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama perkuliahan.
7. Seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan yang telah membantu penulis dalam hal administrasi selama perkuliahan dan selama penyusunan skripsi.
6. Kedua Orang Tua Ayahanda dan Ibunda tercinta atas jerih payah dan doa serta dorongan moril maupun materi kepada penulis.
7. Seluruh teman-teman khususnya Stambuk 2018 yang telah membantu dan memberikan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu selama menyusun skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini. Semoga penulisan proposal skripsi ini bermanfaat untuk pengembangan dibidang ilmu, masyarakat luas dan terutama bagi penulis sendiri.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan karunia-Nya dan membalas segala amal budi serta kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Medan, Agustus 2022

Penulis,

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
BERITA ACARA SIDANG	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Landasan Teori	9
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Perjanjian	11
1. Pengertian dan Istilah Perjanjian.....	11
2. Syarat Sah dan Asas-asas dalam Perjanjian	12
3. Unsur-Unsur dalam Perjanjian.....	19
B. Pelaksanaan Jual Beli.....	21
1. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli.....	21
2. Pengertian Pelaksanaan Jual Beli Tanah.....	24
C. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	31
1. Sebelum Berlakunya UUPA	31
2. Setelah Berlakunya UUPA	35
D. Teori Kepastian Hukum	38

BAB III. METODE PENELITIAN	40
A. Lokasi Penelitian	40
B. Spesifikasi Penulisan dan Metode Penelitian.....	40
1. Spesifikasi Penulisan	40
2. Metode Penelitian	40
C. Metode Pengumpulan Data	42
1. Pengumpulan Data	42
2. Analisis Data	43
D. Sistematika Penulisan	43
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	45
A. Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan KUHPerdara Maupun UUPA	58
B. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan KUHPerdara maupun UUPA	61
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73

