

**PERLINDUNGAN HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN
PEMBELI TANAH DI DALAM IKATAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat dan tugas
dalam mencapai gelar Sarjana Hukum**



Oleh :

DEA MARLITA TIFFANI

NBI : 311201228

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2016

**PERLINDUNGAN HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN
PEMBELI TANAH DI DALAM IKATAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi

Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar

Sarjana Hukum

Oleh :

DEA MARLITA TIFFANI

NBI: 311201228

Dosen Pembimbing:

Agus Muwarto, S.H., M.Hum.

NPP: 20310870125

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2016

**PERLINDUNGAN HAK DAN KEWAJIBAN PENJUAL DAN
PEMBELI TANAH DI DALAM IKATAN JUAL BELI TANAH
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

Oleh:

DEA MARLITA TIFFANI

NBI : 311201228

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 2 Agustus 2016**

TIM PENGUJI:

Ketua : Sad Praptanto Wibowo, S.H., M.H.
NPP : 20310870119

Sekretaris : Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.
NPP : 196606181991031002

Anggota : Agus Muwarto, S.H., M.Hum.
NPP : 20310870125

Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum.

NPP : 20310880147

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmatNya skripsi berjudul: **“Perlindungan Hak dan Kewajiban di Antara Penjual dan Pembeli Tanah di Dalam Ikatan Jual Beli Tanah yang di Buat oleh Notaris”** dapat saya selesaikan dengan baik. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Selesainya penulisan skripsi ini, tidak lepas dari bimbingan, arahan, bantuan, serta dorongan semangat dari berbagai pihak yang selalu memberikan motivasi dan inspirasi. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, atas berkat, rahmat, dan karuniaNya saya diberikan kemampuan, kekuatan dan kesanggupan untuk menyelesaikan skripsi saya ini.
2. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Prof. Dr. drg. Hj. Ida Aju Brahmasari, Dipl.DHE, MPA., atas kesempatan yang diberikan kepada saya untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian keluarga besar dari Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk belajar di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya,

serta atas kesempatan untuk berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan kemahasiswaan yang ada.

4. Bapak Agus Muwanto, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saya motivasi, masukan, arahan, dan bimbingannya dengan penuh kesabaran.
5. Para dosen di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya atas bekal ilmu pengetahuan dan wawasan di bidang hukum yang diberikan kepada saya, mudah-mudahan akan bermanfaat di masa yang akan datang.
6. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah bersedia membantu untuk memfasilitasi sarana dan prasarana perkuliahan serta dalam hal pengurusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
7. Kedua orang tua saya, Drs. Agoeng Koesdarwanto dan Demmy Fidwita Brillyanti, Terima kasih atas kasih sayang, motivasi, perhatian, kesabaran, dan nasihat yang senantiasa diberikan kepada saya selama ini khususnya saat perjuangan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Adik saya, Ade Bagus Satrio, Terima kasih atas kasih sayang, motivasi, perhatian yang senantiasa diberikan kepada saya selama ini khususnya saat perjuangan dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kekasih hati saya, Thisma Artara Suzenna Putra, S.H., Terima kasih atas doa, dukungan, perhatian dan semoga hubungan kita berlanjut hingga akhir hayat nanti.

10. Teman-teman dari angkatan 2011 dan 2012 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Dwi Astutik, Erlin Indrawati, Mariadiayu Tanudjaja. Terima kasih atas kerjasamanya selama ini baik suka dan duka. Banyak hal yang saya pelajari saat dengan kalian, ada sisi buruk dan sisi baik yang dapat saya ambil menjadi pengalaman dalam sebuah kehidupan. Pada akhirnya semoga skripsi saya ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan, dan ketidaksempurnaan dalam skripsi ini, hal tersebut bukanlah suatu kesengajaan, melainkan keterbatasan kemampuan yang saya miliki. Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Surabaya, 20 Juli 2016

Dea Marlita Tiffani

ABSTRAK

Akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut agar dapat melaksanakan perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengikatan jual beli tanah pada prinsipnya sama dengan perjanjian pada umumnya yang tunduk pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdota dan juga ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan. Dibatalkannya suatu akta jual beli yang dibuat secara otentik di hadapan notaris akan membuat konsekuensi yuridis tertentu. Jenis penulisan ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai perjanjian dan bahan hukum lainnya dibidang perikatan. Penelitian ini menguraikan atau memaparkan sekaligus menganalisis permasalahan mengenai kekuatan hukum akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan notaris dan faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan akta jual beli tanah serta akibat hukum dari pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAKSI.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BABI PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kajian/Landasan/Kerangka Teoritik.....	9
F. Metodologi Penulisan.....	11
G. Pertanggungjawaban Penulisan.....	13
BABII TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	18
3. Asas-Asas Perjanjian.....	21
4. Macam-Macam Perjanjian.....	30
5. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	31
6. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	33

B. Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian.....	36
1. Pengertian Pelaksanaan Perjanjian.....	36
2. Pengertian Perlindungan Hukum.....	39
3. Wanprestasi.....	46
4. Upaya Perlindungan Hukum Kepada Pihak yang Dirugikan..	54
C. Tanah.....	56
1. Pengertian Tanah.....	56
2. Sifat Tanah Dalam Hukum Agraria.....	57
3. Ruang Lingkup dan Objek Tanah.....	58
4. Peralihan atau Pemindahan Hak Atas Tanah.....	61
D. Penanganan Perjanjian Jual Beli Tanah.....	62
BAB III PEMBAHASAN.....	64
A. Klausula Perlindungan Hukum Dalam Ikatan Jual Beli Bagi Penjual Dan Pembeli.....	64
B. Upaya Perlindungan Hukum Atas Pelaksanaan Perjanjian Ikatan Jual Beli Dengan Adanya Wanprestasi.....	70
BAB IV PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	