



**TINJAUAN HUKUM AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR : 105/PDT.G/2014/PN.MLG)**

SKRIPSI

YENI RAHMAH DINI

1210611027

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2017



**TINJAUAN HUKUM AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR : 105/PDT.G/2014/PN.MLG)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

YENI RAHMAH DINI

1210611027

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2017**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Yeni Rahmah Dini
NRP : 1210611027
Tanggal : 12 Januari 2017

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan prnyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 12 Januari 2017

Yang Menyatakan,



(Yeni Rahmah Dini

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yeni Rahmah Dini
NPM : 1210611027
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : ~~Tugas Akhir~~/Skripsi/Tesis*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**TINJAUAN HUKUM AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
105/PDT.G/2014/PN.MLG)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 28 Desember 2016

Yang menyatakan,



(Yeni Rahmah Dini)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A. 2016/2017**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Yeni Rahmah Dini
NRP : 1210611027
Program Studi : Ilmu Hukum
JudulSkripsi : Tinjauan Hukum Akibat pembatalan Perjanjian Jual
Beli Tanah Dibawah Tangan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ketua

(Dr. Suherman, SH,LLM)

Anggota 1

(Andriyanto Adhi Nugroho, SH,MH)

Anggota 2

(Devi Kantini. R, SH,Sp.N,MK.n)

Dekan

(Dwi Desi Yati Tarina, SH,MH)

Kaprodi

(Andriyanto Adhi Nugroho, SH,MH)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 12 Januari 2017

**TINJAUAN HUKUM AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus
Putusan Nomor: 105/PDT.G/2014/PN.MLG)**

Yeni Rahmah Dini

Abstrak

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Oleh karena itu tanah bagi kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan karena mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah pengertian yuridis yang disebut hak. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya sesuai hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak dan kewajibannya. Dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan tentang bagaimana akibat hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan serta bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan putusan nomor 105/PDT.G/2014/PN.MLG. Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum serta penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa akibat hukum dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan adalah Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immaterial juga tidak dapat menguasai dan mengelola tanahsengketa. Sedangkan bentuk penyelesaian sengketa terhadap pembatalan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dapat diselesaikan melalui Pengadilan.

Kata Kunci: Tanah, Jual Beli, Bawah Tangan.

**LEGAL REVIEW AS A RESULT OF THE CANCELLATION
AGREEMENT BUYING AND SELLING LAND
UNDER THE HAND**

(Number of Case Studies Verdict: 105/PDT.G/2014/PN.MLG)

Yeni Rahmah Dini

Abstract

Land is one of natural resources that important for survival of the human race. So that land for survival of human race is not at all cannot be separated because there life in this land and have a food by leverage that land. In a scope of Agrarian, land is a part of earth is called the earth surface. The land in here not arrange land in aspect but only arrange one of aspect, the land of juridical sence called a right. Land of right is a right who giving authority to the right holder for use or take the benefit of land right to the applicable natural law. And human will live in peace if they can use the right and obligations. In this research writer raised problems of legal concequencesthe cancellation of the agreement of buying and selling under the hand and how to dispute the ownership cancellation of the agreement of buying and selling under the hand by decision number 105/PDT.G/2014/PN.MLG, the authors use theory legal protection and legal certainty and this research using methods juridicial normative. The research of the study concluded that legal concequences the cancellation of the agreement of buying and selling under the hand is Plaintiff had loss material and immaterial and also can't control and manage land dispute. While the forms of dispute resolution cancellation of the agreement of buying and selling under the hand can be resolved in court.

Keywords: Land, Buying and Selling, Under Hand.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penelitian ini yang dilaksanakan sejak September 2016 adalah **Tinjauan Hukum Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor; 105/PDT.G/2014/PN.MLG)**

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta serta Ibu Devi Kantini. R, SH, Sp.N, MK.n., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.

Disamping itu, ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Ayah, Ibu dan Kakak-kakak saya serta seluruh keluarga yang tidak henti-hentinya memberikan semangat dan doa kepada penulis. Selain itu penulis ucapkan terima kasih pula pada teman dan sahabat penulis Hani Hanjani, Iqbal Top, Egy, Amira, Diba, Rahel, Aisyah, Sela, Dara, Riri, Elin, Shafa, Restu, Effort, Iqbal, Hadi, Noveva, Okcta, Fadjar, Erin, Puji, Ugi, Alm. Dhoni, Alfia, Fauzi, Ryo, Dani, Dwi Putra, Reza Pahlevi, Nanda Dani, Novi, Nabila, Ayu, Andi, Fadil, Inge dan teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2012 yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis selama mengerjakan penelitian ini.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Jakarta, 12 Januari 2017



Yeni Rahmah Dini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah	6
I.3 Ruang Lingkup Penulisan	6
I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
I.5 Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	8
I.6 Metode Penelitian	9
I.7 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH, PEMBATALAN JUAL BELI, DAN PENYELESAIAN SENGKETA	13
II.1 Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	13
II.1.1 Pengertian Tanah	13
II.1.2 Jual Beli Tanah	22
II.2 Pembatalan Jual Beli	30
II.3 Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Tanah	32
II.3.1 Pengertian Sengketa Tanah	32
II.3.2 Penyelesaian Sengketa Tanah	35
BAB III OBYEK PENELITIAN STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 105/PDT.G/2014/PN.MLG	40
III.1 Posisi Kasus	40
III.1.1 Subyek Perkara	40
III.1.2 Dugaan Pelanggaran Dan Objek Perkara	46
III.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	47
III.3 Analisis Putusan	54
BAB IV ANALISIS YURIDIS AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN	56
IV.1 Akibat Hukum Dari Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan .	56
IV.2 Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan	62
BAB V PENUTUP	65

V.1	Kesimpulan	65
V.2	Saran.....	66

DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP
DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Berita Acara Sidang Skripsi
Lampiran 2	Revisi Hasil Sidang Komprehensif/Skripsi
Lampiran 3	Kartu Monitoring Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Putusan