

**PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH PETOK D MENURUT KUHPERDATA
SKRIPSI**



OLEH :

ALUR ANZARWATI S.
NPM. 14300159

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2018**

**PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH PETOK D MENURUT KUHPERDATA
SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

ALUR ANZARWATIS.
NPM. 14300159

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2018**

PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH PETOK D MENURUT KUHPERDATA
SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

ALUR ANZARWATI S.
NPM. 14300159

SURABAYA,.....

MENGESAHKAN,

PEMBIMBING UTAMA,


ISETYOWATI ANDAYANI, S.H., M.H.

PEMBIMBING PENDAMPING,


SHANTI WULANDARI, S.H., M.Kn.

DEKAN,


Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

PENGIKATAN JUAL BELI

TANAH PETOK D MENURUT KUHPERDATA

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

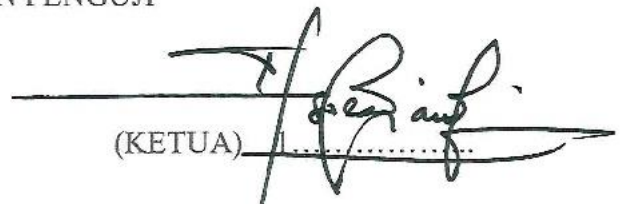
ALUR ANZARWATI S.
NPM. 14300159

TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 25 JULI 2018
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

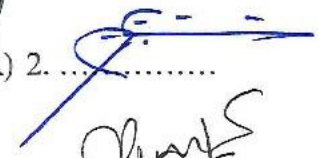
1. **Dr. SUHANDI, SH., M.Hum.**

(KETUA)



2. **ISETYOWATI ANDAYANI, S.H., M.H.**

(ANGGOTA) 2.



3. **SHANTI WULANDARI, S.H., M.Kn.**

(ANGGOTA) 3.



MOTTO

“ The formulas of a success are a hard work and never give up ”

Kata pengantar

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya. Akhirnya skripsi berjudul “ *Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdata* ” dapat saya selesaikan dengan baik. Dalam penyelesaian skripsi ini, saya ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr.Sp.THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademik.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Shanti Wulandari, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran lebih banyak meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Isetyowati Andayani, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran lebih meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum. Selaku Dosen yang membantu saya memberikan inspirasi untuk membuat judul skripsi dan memberikan pengarahan dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
7. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
8. Om saya Miryadi Mukti Widodo, terimakasih banyak sudah bekerja keras tidak pernah lelah dan banyak bersabar memberikan dukungan moral dan materiil serta doa yang tak pernah henti.
9. Nenek saya Tutuk Mukti Rahayu, terimakasih banyak sudah memberikan dukungan moral dan materiil serta doa yang tak pernah henti.
10. Mama saya Miryana Mukti Anigrum, terimakasih banyak sudah memberikan dukungan serta doa yang tak pernah henti.
11. Buat Teman-Teman saya di Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma (Bq, Indros, Jordy,) terimakasih telah membantu dan saling menyemangati satu sama lain.
12. Buat Keluarga saya (Rara, Samuel, Yoga, Om mulyadi) terimakasih telah membantu dan memberikan semangat.
13. Buat Adek-Adek myrempong fams (Sintia, Adel) terimakasih banyak sudah memberikan semangat.

14. Buat Teman-Teman saya (Naala, Synti, Rafiana, Tyo, Bramestio, Roy) terimakasih telah memberikan semangat.

Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Saya,

Alur Anzarwati S.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Alur Anzarwati S.
NPM : 14300159
Alamat : Jln. Karangany Mulya Perumahan Pondok Rosan 35
No. Telp. (HP) : 082140602839

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul : “Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdara” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya rancangan penelitian tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya,

Yang menyatakan



(Alur Anzarwati S.)

NPM : 14300159

ABSTRACT

Land is an important thing in the life of the Indonesian nation. One way to obtain land is through buying and selling. Sale and purchase of land rights as set forth in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. the fulfillment of all requirements relating to the sale and purchase in the presence of a notary then found a legal breakthrough and up to now still be done in the practice of buying and selling land that is made with the deed of binding sale and purchase agreement (PPJB) although the contents have been set about the sale and purchase of land but the new format limited binding of sale and purchase is a form of agreement which is or can be regarded as preliminary agreement.

This study is a type of normative legal research ie research where in which researchers review the study documents that use various secondary data such as judicial decision legislation, legal theory. Based on the results of research First Characteristics of land sale and purchase agreement with the status of petok D following the general provisions of the law of agreement as set forth in Article 1457 of the Civil Code. It's just that the object of sale and purchase of land with the status of petok D, then apply the procedure agreement by using provisions that are more specific that is based on Government Regulation No. 24 of 1997 on land registration. Second The effect of the law on the parties if one party has defaulted in the binding of the land sale and purchase agreement with the status of petok D according to the Civil Code is canceled so that it is made based on Government Regulation Number 24 of 1997 due to the seller can not fulfill its obligation.

Keywords : *Sale and purchase land of petok D, binding sale and purchase agreement.*

ABSTRAK

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan notaris maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yakni penelitian dimana didalamnya peneliti mengkaji studi dokumen yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti perundang-undangan keputusan pengadilan, teori hukum. Berdasarkan hasil penelitian *Pertama* Karakteristik perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D mengikuti ketentuan umum hukum perjanjian sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdara. Hanya saja obyek jual beli tanah berstatus petok D maka diberlakukan tata cara perjanjian dengan menggunakan ketentuan yang sifatnya lebih khusus yaitu berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Kedua* Akibat hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pengikatan perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D menurut KUHPerdara dibatalkan sehingga yang dibuat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 akibat penjualan tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Kata Kunci : Jual beli tanah petok D, Perjanjian Pengikatan jual beli.

DAFTAR ISI

HALAMAN	
JUDUL	i
.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISIONALITAS	viii
ABSTRACT	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian.....	16
F. Pertanggungjawaban Sistematika.....	19
BAB II PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS PETOK D.....	21
A. JualBeli Tanah	21
B. ArtiPetok D	26
C. ProblematikaTanahPetok D.....	31

D. JualBeli Tanah Petok D.....	39
BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK APABILA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS PETOK D MENURUT <i>BURGERLIJK WETBOEK</i>42	
A. Subyek/Para pihakdalamJualBeli Tanah Petok D.....	42
A. Proses PengikatanPerjanjianJualBeli Tanah Petok D	45
B. Kendala/Wanprestasi.....	47
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	57
DAFTAR BACAAN.....	58