

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
TERNATE DITINJAU DARI PASAL 1320 KUH PERDATA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



OLEH:

**NABILA EKA PRATAMA PUTRI NURHIDAYAT
NPM. 18071010152**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN / SIDANG SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS KEABSAHAMAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
TERNATE DITINJAU DARI PASAL 1320 KUH PERDATA

Disusun Oleh :

NABILA EKA PRATAMA PUTRI NURHIDAYAT

NPM. 18971010152

Telah disetujui untuk mengikuti ujian / sidang skripsi pada tanggal

Menyetujui,

PEMBIMBING

ANAJENG ESRI EDHI MAHANANI, S.H., M.H.

NIP. 19911282018032001

Mengetahui,

DEKAN

Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.

NIP. 19601212 198803 1001

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
TERNATE DITINJAU DARI PASAL 1320 KUH PERDATA

Disusun Oleh :
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
NABILA EKA PRATAMA PUTRI NURHIDAYAT
NPM. 18071010152

Telah dipertabarkan dan diterima oleh Tim Pengaji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

pada tanggal

TIM PENGUJI :

**Menyetujui,
PEMBIMBING**

ANAJENG ESRI EDHI MAHANANI, S.H., M.H.
NIP. 19911282018032001

Mas Anienda Tien F, SH., MH.
NIP. 19770925 202121 2002

Dr. Hervina Puspitosari, SH., MH.
NIP. 19851001 201903 2 014

3.

Anajeng Esri Edhi Mahanani, SH., M.H.
NIP. 19911282018032001

**Mengetahui,
DEKAN**

Drs. H. SUTRISNO, SH., MHum
NIP. 19601212 198803 1001

LEMBAR REVISI SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
TERNATE DITINJAU DARI PASAL 1320 KUH PERDATA

Disusun Oleh :

NABILA EKA PRATAMA PUTRI NURHIDAYAT

NPM. 18071016152

Telah direvise dan diterima oleh Tim Pengaji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada tanggal

Menyetujui,
PEMBIMBING

ANAJENG ESRI EDHI MAHANANI, S.H., M.H.
NIP. 199111282018032001

TIM PENGUJI:

1. 
Mas Anienda Tien F, SH., MH.
NIP. 19770925 202121 2002


Dr. Hervina Puspitosari, SH., MH.
NIP. 19851001 201903 2 014


Anajeng Esri Edhi Mahanani, SH., MH.
NIP. 199111282018032001

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, SH., MHum.
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Nabilah Eka Pratama Putri Nurhidayat
Tempat, Tanggal Lahir	: Surabaya, 17 Maret 2000
NPM	: 18071010152
Konsentrasi	: Perdata
Alamat	: RL VK NO.12, Surabaya, Jawa Timur

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul "**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI TERNATE DITINJAU DARI PASAL 1320 KUH PERDATA**" dalam rangka memenui syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, Juni 2022

Mengetahui,

PEMBIMBING

ANAJENG ESRI EDHI MAHANANI, S.H., M.H.
NIP. 199111282018032001

PENULIS



NABILA EKA PRATAMA PUTRI NURHIDAYAT
NPM. 18071010152

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kekuatan dalam menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Ternate Ditinjau Dari Pasal 1320 KUH Perdata”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan kelulusan yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik karena adanya bantuan dan kerjasama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien Fitria, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur
6. Ibu Anajeng Edhi Esri Mahanani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang sudah sangat banyak membantu Penulis dalam Menyusun Proposal Skripsi.

7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
 8. Bapak dan Ibu Tim Pengaji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk Penulis kedepannya.
 9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
 10. Kedua Orang Tua Penulis Ibu Farah Dewi Sukmawati dan Bapak Yury Nurhidayat yang selalu memberikan dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik untuk Penulis.
 11. Kepada Ersa Putri Yusniawati yang selalu memberikan semangat serta doa yang membangun penulis untuk terus menyusun Skripsi ini.
 12. Kepada anggota Grup AWOKAWOK Haninda Aulia, Kurnia Clara, Putu Ceshelia, dan Brigitta Difania yang tidak pernah berhenti memberikan semangat serta leluconnya untuk membangun kembali semangat penulis untuk mengerjakan Skripsi ini.
 13. Kepada Richard Andrean Santoso yang selalu memberikan semangat serta doa yang membangun penulis untuk terus menyusun Skripsi ini.
- Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih belum sempurna. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis mengharap kritik dan saran untuk perbaikan dan penyempurnaannya sehingga dapat bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN / SIDANG SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBAR REVISI SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.5. Kajian Pustaka.....	10
1.5.1. Perjanjian Jual Beli.....	10
1.5.2. Hukum Pertanahan	13
1.5.3. Hak Milik Atas Tanah	16
1.5.4. Sengketa Tanah	18
1.5.5. Dampak Sengketa Tanah.....	20
1.5.6. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	21
1.5.7. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pengadilan (Litigasi)	27

1.5.8. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	32
1.6. Metode Penelitian	41
1.6.1. Jenis Metode Penelitian.....	41
1.6.2. Sumber Data	42
1.6.3. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	43
1.6.4. Metode Analisis Data	44
1.6.5. Lokasi Penelitian	44
1.6.6. Waktu Penelitian	44
1.6.7. Sistematika Penulisan.....	45
BAB II KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI TERNATE....	47
2.1. Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUH Perdata Pada Kasus Jual Beli Tanah yang Terjadi di Ternate	47
2.2. Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Tanah di Ternate Ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata.....	59
BAB III UPAYA HUKUM PADA KASUS JUAL BELI TANAH DI TERNATE	64
Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Oleh Pembeli yang Dirugikan Pada Kasus Jual Beli Tanah di Ternate	64
BAB IV PENUTUP	74
4.1 Kesimpulan	74
4.2. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....	76

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Kartu Rencana Studi

Lampiran 2 : Transkrip

Lampiran 3 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi

Lampiran 4 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 5 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 6 : Plagiarisme Turnitin

Lampiran 7 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 8 : Bukti Pembayaran UKT

Lampiran 9 : Lembar Revisi Penguji 1

Lampiran 10 : Lembar Revisi Penguji 2

Lampiran 11 : Lembar Revisi Penguji 3

Nama : Nabila Eka Pratama Putri Nurhidayat
NPM : 18071010152
Konsentrasi : Perdata
Judul :

**Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Ternate Ditinjau
Dari Pasal 1320 KUH Perdata**

ABSTRAK

Tanah merupakan komponen penting yang menentukan kelangsungan semua kondisi dan peran hukum. Sengketa tanah merupakan kejadian yang diawali oleh pengaduan suatu pihak yang mengajukan tuntutan keberatan atas status tanah, hak tanah, atau kepemilikan sehingga membutuhkan penyelesaian secara administrasi sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Sengketa tanah menjadi masalah yang cukup sulit untuk diselesaikan dan membutuhkan penyelidikan yang cukup panjang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar keabsahan jual beli hak atas tanah dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang merasa dirugikan dalam kasus jual beli tanah di Ternate. Dalam penelitian ini diterapkan metode penelitian yuridis normatif untuk mengkaji peraturan perundang-undangan, aturan hukum, dan asas hukum untuk menjawab permasalahan sengketa tanah. Sumber data adalah Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Tte, Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Tte, Putusan Nomor 09/Pdt.G/2013/PN Tte, sengketa antara Hanny Nina dan Rusmati Padeke, sengketa antara Gunawan M. Liem dan Jamrud Wahab, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, peraturan pemerintah, dan literatur yang berkorelasi. Hasil penelitian disimpulkan bahwa 4 dari 5 dari sumber data yang peniliti angkat didalam penelitian ini tidak memenuhi unsur keabsahan perjanjian jual beli yang terjadi di Ternate berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga transaksi jual belinya yang peniliti teliti terbagi menjadi 2 akibat hukum yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan oleh para pihak yang melalukan perikatan. Pembeli sebagai pelapor maupun penggugat mengambil upaya hukum litigasi dan non – litigasi untuk menyelesaikan sengketa jual beli dengan objek tanah di Ternate.

Kata Kunci: Sengketa tanah, jual beli tanah, Pasal 1320 KUH Perdata.