

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (*NIET ZOUDE AANGEGAAN*)**

(Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan oleh:

Erlangga Wira Yudha

20071010102

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2024

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN)
(Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)**

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada hari Rabu,
11 September 2024

Penyusun

ERLANGGA WIRA YUDHA

NPM. 20071010102

Menyetujui
Dosen Pembimbing,


Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.

NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi


ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI UJIAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi
Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)**

Penyusun,

Erlangga Wira Yudha
NPM. 20071010102

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur pada hari Senin, 23 September 2024

PEMBIMBING

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

TIM PENGUJI:

1.

**Dr. Bambang S. Irianto, S.H., M.Hum.,
M.Tr.Hanla, CPL., CPCLE., C.Fr.A.**
NPT. 22 1 19620912 401

2.

Zuhda Milla Fitriana, S.H., LL.M.
NIP. 19920217 202406 2 001

3.

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

KOORDINATOR PROGRAM STUDI

Adhitva Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan ,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M. Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi
Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)**

Penyusun,

Erlangga Wira Yudha
NPM. 20071010102

Skrripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur pada hari Senin, 23
September 2024

PEMBIMBING

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

TIM PENGUJI:

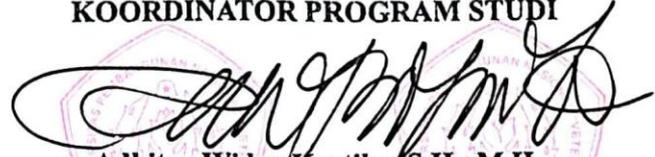
1. 
**Dr. Bambang S. Irianto, S.H., M.Hum.,
M.Tr.Hanla., CPL., CPCLE., C.Fr.A.**
NPT. 22 1 19620912 401

2. 
Zuhda Mila Fitriana, S.H., LL.M.
NIP. 19920217 202406 2 001

3. 
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

KOORDINATOR PROGRAM STUDI


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan ,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M. Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Erlangga Wira Yudha
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26 Mei 2002
NPM : 20071010102
Bidang Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Jl. Brigjend Katamso No. 128, Desa Janti, Kec.
Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, 61256.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi saya dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penulis sendiri yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil karya jiplakan (Plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (Plagiat) maka Penulis bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, September 2024

Penyusun



Erlangga Wira Yudha
NPM. 20071010102

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberkati penulis dengan rahmat dan karunia-Nya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi dengan judul **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (NIET ZOUDE AANGEGAAN) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)**. Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Strata Satu Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Di samping itu tujuan lain dari penulisan Skripsi ini adalah untuk menambah wawasan penulis dan pembaca secara khusus terkait kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang berawal dari perjanjian utang piutang.

Skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan adanya semangat yang memotivasi dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina P, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;

7. Ibu Ida Ayu Sri Adriyanthi Astuti Widja S.H., M.H. selaku Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto yang telah memberi izin untuk melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Mojokerto;
8. Ibu Dr. Husnul Khotimah, S.H., M.H. selaku Wakil Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto yang bersedia meluangkan waktu untuk membantu dalam memberikan informasi tentang penelitian yang dilakukan oleh penulis;
9. Bapak Ansorul Huda, S.H., M.H dan Staff pada Kantor “Ansorul & Partners” Law Firm yang bersedia membantu penulis dalam melengkapi informasi dan data yang diperlukan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis;
10. Mama dan Papa dan Ndut yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan moral secara maksimal bagi penulis atas segala proses yang penulis lalui;
11. Seseorang bernama Taa yang senantiasa selalu memberikan dukungan moral kepada penulis untuk mencapai cita-cita penulis kedepannya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Pada akhirnya penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi pembaca. Oleh karena itu, masukan, saran dan kritik yang membangun Penulis terima dengan sepenuh hati. Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada seluruh pihak.

Surabaya, 12 September 2024

Penulis

INTISARI

Nama : Erlangga Wira Yudha
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26 Mei 2002
NPM : 20071010102
Bidang Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Jl. Brigjend Katamso No. 128, Desa Janti, Kec. Waru, Kab.
Sidoarjo, Jawa Timur, 61256.

ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR TIPU MUSLIHAT (*NIET ZOUDE AANGEGAAN*)

(Studi Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk)

ABSTRAK :

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari perbuatan tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) sehingga menyebabkan terdapatnya cacat kehendak dalam Akta Jual Beli yang dianggap absah dan mengikat oleh Majelis Hakim. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang menjelaskan keabsahan perjanjian jual beli tanah dengan dasar tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian ini adalah ketiga hubungan hukum yang terdapat dalam putusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 1234, Pasal 1457, dan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Majelis Hakim menganggap keabsahan Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 menurut Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk adalah absah dan berharga. Akan tetapi, dikarenakan adanya perbuatan tipu muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) dalam Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 yang dilakukan pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut yang mengakibatkan terdapatnya cacat kehendak yang tidak memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal syarat subjektifnya, sehingga seharusnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, *Niet Zoude Aangegaan*, Putusan Hakim

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7
1.6 Tinjauan Pustaka.....	9
1.6.1 Tinjauan Umum Penipuan Dalam Hukum Perdata	9
1.6.2 Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	17

1.6.3	Tinjauan Umum Perjanjian Secara Notariil	21
1.7	Metode Penelitian	24
1.7.1	Jenis dan Sifat Penelitian Hukum	24
1.7.2	Pendekatan Hukum (<i>Approach</i>).....	24
1.7.3	Bahan Hukum (<i>Legal Sources</i>)	26
1.7.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	27
1.7.5	Analisis Bahan Hukum	29
1.7.6	Sistematika Penulisan	29

**BAB II HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI PADA PUTUSAN NO.113/PDT.G/2019/PN MJK 32**

2.1.	Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.....	32
2.2.	Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 85 Tahun 2017 dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.	47

**BAB III AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKAN OLEH PUTUSAN
HAKIM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERKARA
NOMOR 113/PDT.G/2019/PN.MJK..... 65**

3.1.	Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk	65
3.2.	Akibat Hukum yang Ditimbulkan Oleh Putusan Hakim Terhadap Para Pihak Dalam Perkara Nomor 113/Pdt.G/2019/PN.Mjk.....	86

BAB IV PENUTUP	94
4.1 Kesimpulan	94
4.2 Saran	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Novelty Kebaharuan Penelitian.....	8
---	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test (EPT)	102
Lampiran 2. Transkrip Sementara	103
Lampiran 3. Surat Penugasan Dosen Pembimbing	104
Lampiran 4. Kartu Bimbingan Skripsi	105
Lampiran 5. Formulir Pengajuan Judul Skripsi	106
Lampiran 6. Bukti Pembayaran UKT	107
Lampiran 7. Bukti KRS Terbaru	108
Lampiran 8. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	109
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	110
Lampiran 10. Lembar Plagiasi Skripsi.....	111
Lampiran 11. Lembar Plagiasi Artikel Jurnal	112
Lampiran 12. <i>Letter Of Admission (LOA)</i> Jurnal	113
Lampiran 13. Bukti Pendaftaran Ujian Lisan	114
Lampiran 14. Daftar Pertanyaan Wawancara	115