

**ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)**

DAFINA NISRINA MUMTAZ

203300516129

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
sarjana hukum**



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2024

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE DEED OF
SALE AND PURCHASE AGREEMENT (CASE STUDY OF DECISION
NUMBER: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)**

DAFINA NISRINA MUMTAZ

203300516129

**This thesis is submitted as one of the requirements to obtain the degree of
bachelor of law**



**BACHELOR DEGREE
LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW**

2024

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

**“ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)”**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim penguji
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 24 Februari 2024

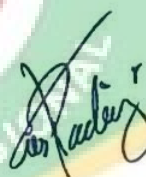
Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H, M.Si)



(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

**“ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)”**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim penguji
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 24 Februari 2024

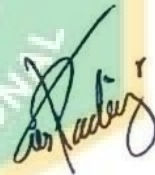
Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H, M.Si)



(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

**“Analisis Yuridis Atas Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(Studi Kasus Putusan Nomor 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.)”**

Skripsi ini telah kami setuju untuk mempertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional pada tanggal 29 Februari 2024 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A 80,75** (Delapan Puluh Koma Tujuh Puluh Lima) dengan predikat **CUMLAUDE**.


Jakarta, 07 Maret 2024

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.)



(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)


Ketua Penguji

Anggota

Anggota


(Erma Defiana P. S.H., M.H.)


(Surajiman, S.H., M.Hum.)


(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Dafina Nirina Mumtaz
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 17 Januari 2002
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516129
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jalan Kelurahan II No. 32 RT.07/RW.04
Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit,
Jakarta Timur, DKI. Jakarta.
Hp/ Telepon : 087777920594

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Seluruh data yang saya gunakan didalam penelitian skripsi ini melalui penelitian kepustakaan dan/atau menggunakan penelitian lapangan. Bila kemudian terbukti skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 24 Februari 2024



10000
METERAI
TEMPEL
2284AALX100410328

Dafina Nisrina Mumtaz

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 24 Februari 2024

- A. Nama Penulis : Dafina Nisrina Mumtaz
- B. Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516129
- C. Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS ATAS
PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI STUDI
KASUS PUTUSAN NOMOR:
398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.
- D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar 10 halaman dan
Halaman isi 104 halaman
- E. Isi Abstrak :

Tanah adalah tempat manusia menduduki suatu wilayah tertentu sehingga terikat suatu hubungan hukum antara manusia sebagai subjek hukum dan tanah merupakan objek hukum. Dengan demikian bahwa pasti akan terjadinya jual-beli atas tanah tersebut. Seperti penelitian yang akan penulis lakukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan studi kasus putusan Nomor: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait dan putusan pengadilan yang relevan. Hasil analisis menunjukkan bahwa pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dalam putusan tersebut didasarkan pada pelanggaran-pelanggaran tertentu yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, serta ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta putusan-putusan Mahkamah Agung terkait. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperjelas landasan yuridis dalam kasus pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli, serta memberikan pemahaman yang lebih mendalam terhadap implikasi hukum yang timbul dari putusan pengadilan dalam konteks tersebut.

Kata Kunci : Pembatalan Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah.

- F. Daftar Pustaka : 30 Buku, 6 Peraturan Perundang-undangan, 4 Jurnal.
- G. Nama Dosen Pembimbing : Aziz Rahimy, S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Legal Studies Program

Thesis, February 24, 2024

- A. Author's Name : DAFINA NISRINA MUMTAZ
- B. Student ID : 203300516129
- C. Title Of Thesis : JURIDICAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE DEED OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT (CASE STUDY OF DECISION NUMBER: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.)
- D. Number Pages : 10 Pages and 104 Pages
- E. Abstract Content :

Land is where humans occupy a certain area so that it is bound by a legal relationship between humans as legal subjects and land is the object of law. Thus that there will definitely be a sale and purchase of the land. Like the research the author will do. This study aims to juridically analyze the cancellation of the deed of sale and purchase binding agreement based on the case study of the decision Number: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst. The research method used is a normative analysis method by referring to related laws and regulations and relevant court decisions. The results of the analysis show that the cancellation of the deed of sale and purchase binding agreement in the decision is based on certain violations committed by one of the parties to the agreement, as well as the provisions stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Rights of Dependents, as well as related Supreme Court decisions. This research contributes to clarifying the juridical basis in the case of cancellation of the deed of sale and purchase binding agreement, as well as providing a deeper understanding of the legal implications arising from court decisions in this context.

Keywords: Cancellation of Agreement, Sale and Purchase Agreement, Land.

- F. Bibliography : 30 Books, 6 Laws and Regulation, 4 Journal
- G. Advisor : Aziz Rahimy, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Allah SWT karena hanya dengan berkat, rahmat, karunia nya penulis dapat mewujudkan dan menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ANALISIS YURIDIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.

Penulis berharap penelitian dalam bentuk skripsi ini bias berguna untuk kemudian hari, khususnya para generasi muda yang ingin mencari atau menambahkan data. Dan penelitian ini bias menjadi manfaat untuk penelitian selanjutnya.

Atas apresiasi kalian maka penulis selalu terdorong untuk menyelesaikan penelitian ini karena penulis tidak akan bias menyelesaikan penelitian ini. Maka untuk itu, terima kasih wajib disampaikan untuk semua pihak yang terkait dalam membantu menyelesaikan penulisan dan penelitian ini.

Berkat bimbingan, bantuan materiil dan moril serta pengarahan dari berbagai pihak, maka skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada keluarga tercinta, Ayah saya Achmad Farid Sulaiman, Ibu saya Kondang Larasati, Kakak saya Farla Caesaria, dan Adik saya Mar'ie Muhammad Wildan, mereka telah

memberikan dukungan yang tulus dan besar dalam hidup saya. Pengorbanan serta dorongan moral mereka sampai saat ini yang takkan pernah cukup untuk membalasnya. Karena atas doa dan dukungan mereka saya dapat menyelesaikan skripsi ini, Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, keselamatan baik di dunia maupun di akhirat. Oleh karena itu penulis menyampaikan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang amat terpelajar Dr. Ramlan Siregar, M.Si., Ketua Pengurus Yayasan Memajukan Ilmu dan Kebudayaan (YMIK).
2. Yang amat terpelajar Dr, Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional.
3. Yang amat sangat terpelajar Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Yang amat terpelajar Dr. Mustakim S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
5. Yang terpelajar Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
6. Yang amat terpelajar Dr. Afnaini, S.H., M.H. selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional.
7. Yang amat terpelajar Bapak Aziz Rahimy, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing skripsi penulis, yang tak henti-hentinya memberikan motivasi, membimbing dan memberikan ilmunya kepada penulis selama menyusun naskah penelitian skripsi ini.

8. Seluruh Bapak atau Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing penulis secara baik dalam akademik, arahan, masukan, dan nasihatnya selama masa perkuliahan.
9. Untuk partner penulis yaitu Raihan Fadlika yang memberikan semangat serta dukungan secara fisik, mental, dan menemani dalam keadaan apapun untuk membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
10. Untuk mentor saya Putra Purwantoro Widodo S.H. , Zainal Abidin S.H., Indah Renita S.H., Juliant Prasetyo S.H., dan Reza Nugraha, yang membantu penulis serta memberikan masukan dalam penyusunan dan dukungan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Untuk sahabat-sahabat saya semasa kuliah Tiara Kinanti, Qori Qoriah Putri, Vio Fellian, Liske Deprity Harimisa, Raihan Fadlika, Erlanda Eduward Sitompul,
12. Untuk Anak Bimbingan Pak Aziz yang saling menyemangati, bertukar pikiran, dan menjelajahi kota untuk bimbingan bersama pak aziz.
13. Untuk teman – teman saya Dimas Anggit Prsnanda, Tania Simbolon, Rizki Puspa, Gilang Ramadhan, Shelma Aurly, (alm. Sally Diya Aqila) yang selalu memberikan semangat untuk penulis agar tidak pernah menyerah.
14. Untuk teman – teman seperjuangan saya Annisa Puspasari, Sheila Irawan, Yahiya Essam, Ranga Sena, Alvi Adzkia Elang.
15. Untuk rekan-rekan di KPS FH UNAS khususnya adik Martin, Agung, Fadil, Renaldy, memberikan dukungan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

16. Untuk delegasi IMCC SASKARAVEDA III memberikan dukungan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
17. Untuk delegasi NMCC AHT III memberikan dukungan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
18. Untuk Habib Zaidan Bin Yahya, Mama Mila, Rayanza, Vincent Rompice, Agak Laen, Prediksi, Pak Prabowo, Mayor Teddy, dll, yang sudah memberikan motivasi, inspirasi, hiburan dan semangat untuk penulis.
19. Terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang setimpal.
20. Terakhir saya ingin berterima kasih kepada diri saya yang tidak pernah menyerah dan selalu mengucap syukur dalam segala hal, terimakasih telah menyelesaikan tanggung jawabnya menyelesaikan pendidikan.

Dengan segala kerendahan hati, Penulis meyakini dan menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna, akan tetapi semoga skripsi ini memiliki manfaat untuk segala pihak yang membutuhkan dalam segala kepentingannya. Penulis mengharapkan suatu saran ataupun kritik dari segala pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 24 Februari 2024

Dafina Nisrina Mumtaz

DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian.....	19
F. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II.....	25
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JUAL BELI, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, DAN PEMBATALAN PERJANJIAN.....	25
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	25
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	44
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	47
D. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian.....	61
E. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	65
BAB III.....	68
FAKTA YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.....	68
A. Para Pihak.....	68
B. Kasus Posisi.....	68
C. Pertimbangan & Putusan Hakim	70
BAB IV	83

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.....	83
A. Penerapan Tidak Terpenuhinya Syarat Kesepakatan Sebagai Sebab Pembatalan Perjanjian	83
B. Pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perkara Nomor: 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.....	94
BAB V.....	101
PENUTUP	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN.....	107

