

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor
22/Pdt.G/2020/PN Wkb)**

**DEDI IRWAN
NPM 221020918010**

Tesis ini Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum



**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
JAKARTA
2024**

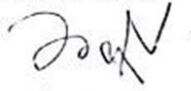



HASIL UJIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Dedi Irwan
NPM : 221020918010
Program : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/Kecengaraan
Judul Tesis : "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)".

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 29 Agustus 2024 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A dan predikat "DENGAN PUJIAN"

Jakarta, 2 September 2024

TIM PENGUJI

	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA SIDANG	Dr. Drs. Tb. Mochammad Ali Asgar, S.H., M.M., M.Si., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. Ummu Salamah, S.H., M.A.	
SIDANG		
PEMBIMBING	Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.	
PENGUJI	Dr. Mustakim, S.H., M.H.	

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis: "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)".

Tesis ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan Penguji Program Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 22 Agustus 2024

KETUA
PROGRAM

PEMBIMBING

NAMA

Dr.Drs. Tb. Mochammad
Ali Asgar, S.H., M.M.,
M.Si., M.H.

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

TANDA TANGAN



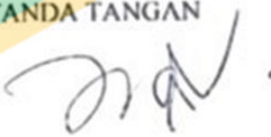



TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : Dedi Irwan
NPM : 221020918010
Program : Magister Hukum
Konsentrasi : Hukum Bisnis/Pidana/Kenegaraan
Judul Tesis : "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)".

Telah selesai diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Tesis pada tanggal 29 Agustus sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Tesis.

Jakarta, 3 Agustus 2024



	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA SIDANG	Dr. Drs. Tb. Mochammad Ali Asgar, S.H., M.M., M.Si., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. Ummu Salamah, S.H., M.A.	
SIDANG		
PEMBIMBING	Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.	
PENGUJI	Dr. Mustakim, S.H., M.H.	

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik Magister, baik di Universitas Nasional maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, dengan arahan Tim Pembimbing.
3. Di dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis yang jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Jakarta, 29 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan



Dedi Irwan
NPM 221020918010

ABSTRAK

Fakultas Hukum Universitas Nasional
Program Magister Hukum
Tesis, Agustus 2024

- A. Nama Penulis Tesis : Dedi Irwan
- B. Nomor Pokok Mahasiswa : 221020918010
- C. Judul Tesis : Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah yang Timbul karena Piutang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)
- D. Jumlah Halaman : 10 halaman dan 116 halaman
- E. Isi Abstrak :
- Perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan utang-piutang masih kerap kali dijumpai di masyarakat. Rumusan masalah penelitian ini meliputi: (1) bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang; (2) apa akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang; dan (3) bagaimana pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb. Penelitian ini pun bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui: (1) keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang; (2) akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang; dan (3) pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus, yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan: (1) perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan utang-piutang tidak memiliki keabsahan; (2) akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan utang-piutang akan berujung pada batal demi hukum; dan (3) pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb menurut Penulis secara umum telah tepat.
- Kata Kunci: perjanjian, jual beli tanah, utang piutang.*
- F. Daftar Pustaka : 27 Buku, 10 Perundang-undangan, 1 Putusan Pengadilan, 5 Jurnal, dan 1 Website.
- G. Nama Dosen Pembimbing: Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

ABSTRACT

Faculty of Law, National University
Master of Laws Program
Graduate Thesis, August 2024

- A. **Writer's Name** : Dedi Irwan
B. **Student ID Number** : 221020918010
C. **Thesis Title** : **Legal Analysis of Contractual Agreement for Sale and Purchase of Land Arising from Receivables (Case Study: Waikabubak District Court Decision Number 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)**

D. **Number of Page** : **10 pages and 116 pages**

E. **Abstract Contents** :

Land sale and purchase agreements based on debt-receivable relationships are still often found in society. The formulation of this research problem includes: (1) what is the validity of the land sale and purchase agreement which is based on the Debt and Receivable relationship; (2) what are the legal consequences of a land sale and purchase agreement based on a Debt and Receivable relationship; and (3) what are the legal considerations and decisions of the Panel of Judges regarding the sale and purchase agreement for land arising from receivables based on the Waikabubak District Court Decision Number 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb. This research also aims to analyze and determine: (1) the validity of the land sale and purchase agreement which is based on the Debt and Receivable relationship; (2) the legal consequences of the land sale and purchase agreement which is based on a Debt and Receivable relationship; and (3) legal considerations and the decision of the Panel of Judges regarding the sale and purchase agreement for land arising from receivables based on Waikabubak District Court Decision Number 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb. This research uses a type of normative legal research with statutory, conceptual and case approaches, which are analyzed qualitatively. The results of this research conclude: (1) land sale and purchase agreements based on debt-receivable relationships have no validity; (2) the legal consequences of a land sale and purchase agreement based on a debt-receivable relationship will result in it being null and void; and (3) the legal considerations and decision of the Panel of Judges regarding the sale and purchase agreement for land arising from receivables based on the Waikabubak District Court Decision Number 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb according to the Author are generally correct.

Keywords: *agreement, land sale and purchase, debts and receivables.*

F. **References** : **27 Books, 10 Legislations, 1 Court Decision, 5 Journal, and 1 Website.**

H. **Lecture Name Supervisor** : **Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HASIL UJIAN TESIS	ii
TANDA PERSETUJUAN TESIS	iii
TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori dan Konseptual Penelitian	10
F. Metode Penelitian	22
G. Sistematika Penelitian	26
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN JUAL BELI, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, DAN UTANG PIUTANG	
A. Perjanjian	29
B. Perjanjian Jual Beli	49

C. Peralihan Hak Atas Tanah	54
D. Utang Piutang	61

**BAB III FAKTA HUKUM DALAM PUTUSAN PEGADILAN NEGERI
WAIKABUBAK NOMOR 22/PDT.G/2020/PN.WKB**

A. Para Pihak	65
B. Kasus Posisi	67
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	83
D. Amar Putusan Majelis Hakim	90

**BAB IV PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG
TIMBUL KARENA PIUTANG BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI WAIKABUBAK NO. 22/PDT.G/2020/PN.WKB**

A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah yang Didasari oleh Hubungan Utang-Piutang	91
B. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Didasari Hubungan Utang-Piutang	110
C. Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah yang Timbul karena Piutang Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak No. 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb	103

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	110
B. Saran	111

DAFTAR PUSTAKA	113
-----------------------------	------------

