

TUGAS AKHIR

**“PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP
OBYEK TANAH DALAM SENGKETA”**

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu

Oleh:

NAMA : STEFANI YUSIK ARIANTO

NPM : 05120120010



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN
SURABAYA
2015**



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan Surabaya,

Nama Mahasiswa : Stefani Yusik Arianto
Nomor Pokok Mahasiswa : 05120120010
Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tugas akhir yang saya buat dengan judul **“PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBYEK TANAH DALAM SENGKETA”** adalah :

- 1) Dibuat dan diselesaikan sendiri, dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan dan buku-buku serta jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
- 2) Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
- 3) Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang telah dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini batal.

Surabaya, 14 Desember 2015

Yang membuat pernyataan



Stefani Yusik Arianto



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**“PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP
OBYEK TANAH DALAM SENGKETA”**

Oleh :

Nama : Stefani Yusik Arianto
NPM : 05120120010
Jurusan : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam ujian komprehensif guna mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu Hukum, pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya.

Surabaya, 14 Desember 2015

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Rosalinda Elsina Latumahina, S.H., M.Kn.

Co-Pembimbing/Supervisor

Paula S.H., M.H., M.Kn.

Ketua Program Studi Hukum

Sari Mandiana, S.H., M.S.

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Marthen Pali, M. Psi



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
FAKULTAS HUKUM




LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada hari telah diselenggarakan ujian komprehensif untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna mencapai gelar Sarjana Sata Satu Hukum Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya atas nama :

Nama : Stefani Yusik Arianto
NPM : 05120120010
Jurusan : Ilmu Hukum

termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH DALAM SENGKETA”

oleh tim penguji yang terdiri dari :

Dewan Penguji :	Status	Tanda Tangan
1. Rosalinda Elsin Latumahina, S.H., M.Kn	, sebagai Pembimbing merangkap Ketua	
2. Paula S.H., M.H., M.Kn.	, sebagai Pembimbing merangkap Anggota	
3. Rena Zefania Ritonga, S.H, M.H	, sebagai Anggota	

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas limpahan berkat dan rahmat Tuhan Yang Maha Esa kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBYEK TANAH DALAM SENGKETA” tujuan dari penyusunan tugas akhir ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu di Universitas Pelita Harapan Surabaya.

Segala keterbatasan dan hambatan selama penyusunan tugas akhir ini dapat dihadapi dengan baik atas dukungan moral dan materi dari berbagai pihak. Oleh karena itu ucapan terima kasih ingin penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah turut berjasa dalam penelitian ini, yaitu:

1. Prof. Dr. Marthen Pali, M. Psi selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya yang telah memberikan persetujuan untuk menyusun tugas akhir dan semoga Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya maju dalam kepemimpinan bapak;
2. Ibu Sari Mandiana, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum yang telah memberikan pengarahan dan masukan dalam pembuatan proposal tugas akhir serta ilmu pengetahuan yang diberikan dari awal perkuliahan;
3. Ibu Rosalinda E. Latumahina, S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan ilmu pengetahuan, kritik, saran, bimbingan, semangat, dukungan moral selama penyusunan tugas akhir ini dan mengajarkan penulis bahwa waktu sangatlah berharga. Terima kasih karena ibu tetap sabar membimbing penulis meskipun pada awal-awal penulis jarang muncul, tapi ibu tetap mau membimbing penulis;
4. Ibu Paula S.H, M.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan ilmu pengetahuan, kritik, saran, bimbingan, semangat, dukungan moral selama penyusunan tugas akhir ini. Terima kasih karena selalu menyuruh penulis membaca dan membaca. Terima kasih karena sudah memahami keadaan penulis dan tetap mendukung penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini;
5. Ibu Rena Zefania Ritonga, S.H, M.H selaku Pembimbing Akademik mahasiswa angkatan 2012 yang telah memberikan pengarahan selama menjadi mahasiswa angkatan 2012 diantaranya tentang pemilihan mata kuliah

yang akan diambil pada semester berikut, serta bantuan baik itu dalam bidang akademik maupun non akademik serta telah menjadi sosok dosen, kakak, dan teman curhat untuk penulis. Terima kasih karena telah memberikan pelajaran berharga dan selalu mendukung penulis dalam hal apapun;

6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya, diantaranya, Bapak Dr. Jusup J. Setyabudhi, S.H., M.S., Ibu Andyna Susiawaty A., S.H., M.Kn., Ibu Agustin Widjiastuti S.H., M. Hum yang selalu menghibur penulis dan memberikan penulis semangat untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
7. Bapak James Wijaya, S.Kom sebagai kakak kelas yang telah membantu penulis dalam mengerjakan skripsi ini. Mengajari penulis untuk perbaikan format dari skripsi ini;
8. Bapak Dr. Ronald, S.T., M.M, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk mengerjakan skripsi ini dan mengomel-ngomeli penulis untuk segera lulus dan menuntaskan S1;
9. Papa dan Almarhum Mama tercinta, serta saudara-saudara tersayang dan seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan moral, materiil dan semangat dalam menjalani proses perkuliahan sampai dengan penyusunan tugas akhir ini;
10. Rendy Purnama sebagai teman dekat yang telah mendukung penulis dan menemani penulis dalam penulisan tugas akhir ini. Terima kasih karena telah tahan banting mendengarkan keluh kesah penulis dan tetap selalu sabar.
11. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Surabaya angkatan 2012 (Devina, Yosef, Cicil, Evi, Nyoman, Yongki, Felix, Johan, Dipo, Abda, William) yang telah berjuang bersama selama 3 tahun untuk menyelesaikan perkuliahan. Serta teman dari jurusan lain yakni Yunita Jocom yang telah berjuang bersama dan memberi semangat dalam penyusunan tugas akhir ini;
12. Kepada seluruh pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu demi satu atas semangat dan bantuannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih belum sempurna dan untuk itu sangat diharapkan adanya masukan sebagai proses pembelajaran untuk hasil

yang lebih baik kedepannya. Demikian tugas akhir ini disusun, semoga dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Desember 2015

Stefani Yusik Arianto

DAFTAR ISI

Lembar Keaslian Tugas Akhir	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Persetujuan Tim Penguji	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Metode Penelitian.....	4
A. Tipe Penelitian	4
B. Pendekatan Masalah.....	4
C. Sumber Bahan Hukum	4
D. Pengumpulan Bahan Hukum	5
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis.....	6
BAB II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH&WANPRESTASI.....	7
2.1 Jenis-jenis Hak atas Tanah	7
2.2 Peralihan Hak atas Tanah Waris Adat.....	10
2.3 Pendaftaran Tanah.....	12
2.4 Jual Beli Menurut Hukum Adat	15
2.5 Jual Beli Menurut BW.....	18
2.6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	23
2.7 Prestasi dan Wanprestasi	26
BAB III UPAYA HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI ATAS OBYEK TANAH DALAM SENGKETA	33
3.1 Kronologi Kasus Jual Beli antara TH dan YSK.....	33

3.2	Analisa Kasus Jual Beli Tanah antara TH dan YSK.....	35
BAB IV	PENUTUPAN	39
4.1	Kesimpulan.....	39
4.2	Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA		41
LAMPIRAN		