

DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana

Hukum

Oleh

SELY CRISTIYANI NAINATUN

NIM: 21310028

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2025

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Selly Cristyani Nainatun

NIM : 21310028

Alamat : Besmarak

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 11 Agustus 2025

Penulis



93DE1AMX388815704

Selly Cristiyani Nainatun

NIM: 21310028

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Disetujui untuk dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Kupang, 11 Agustus 2025

Pembimbing I



LIVEN ERFELIS RAFAEL, S.H., M.HUM
NUPTK: 9943742643130082

Pembimbing II



RIAN V.F. KAPITAN S.H., M.H
NUPTK: 9544766667130353



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Adisucipto P.O. BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT

Fax: +62 380 881677 Email: Admind@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.co.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum
Sekertaris : Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
Anggota : 1. Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
2. Rian V.F. Kapitan, S.H., MH
3. Frengky Ndaomanu, S.H., MH

TANDA TANGAN

Kupang, 11 Agustus 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum
NUPTK 7862752653130072

MOTTO

In the Name Of Jesus Christ

“Aku tahu,bahwa Engkau sanggup melakukan segala sesuatu dan tidak ada rencana-Mu yang gagal”

(Ayub 42:2)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang mendalam pada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan bimbingan-Nya saya dapat mempersembahkan skripsi saya pada orang-orang tersayang :

1. Ayah dan ibu (Saul Nainatun dan Yuliana Nainatun-Ina) tercinta yang telah banyak memberikan motivasi, dorongan baik materi maupun moral serta senantiasa berdoa demi keberhasilan anaknya dalam menuntut ilmu sebagai bekal baik didunia maupun diakhirat;
2. Saudara-saudaraku (Agrisella Nainatun, Trysell Nainatun, Marcello Nainatun, Rainy Nainatun, Novy Koy) yang telah memberikan motivasi dan semangat. Beserta keluarga besarku yang selalu mengharapkan keberhasilan;
3. Dosen pembimbing I dan II (Bapak Liven Erfelis Rafael ,SH.,M.Hum dan Bapak Rian V.F.Kapitan, SH,M.H) yang telah berjasa membimbing dari awal hingga terselesaikan karya sederhana ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melindungi, dan dimudahkan rezeki serta kebahagiaan;
4. Sahabat-sahabatku yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan semangat (Diah Abineno, Onna Baksuni, Yurly Otemusu, Irma Mbau, Adriana Nahak, Mesy Adu) dan teman-teman hukum angkatan 2021 yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Semoga Tuhan Yang Maha Esa, memberikan kesehatan dan kesuksesan dalam mewujudkan cita-cita; dan
5. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul **“Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah”**. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing, (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (Skripsi) ini dapat diselesaikan.

Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Prof. Dr. Ir.Godlief Frederik Neonufa, M.T
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.M.Hum.
3. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Liven E. Rafael, SH.M.Hum

4. Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Tontji Chr. Rafael, SH.MH
5. Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum.
6. Dosen Pembimbing I. Bapak Liven E. Rafael, SH.M.Hum, yang telah menerima dan membimbing penulis di lingkungan Fakultas dari awal penulis menjalani kuliah sampai pada skripsi ini dalam suasana belajar yang baik sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan khususnya skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati bapak bersama keluarga.
7. Dosen Pembimbing II. Bapak Rian V. F,SH.M.H, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang (Om Okto, Om roby, Om Ady,Om David) yang sudah membantu administrasi selama penulis menempuh perkuliahan.

Penulis memohon maaf atas segala kekhilafan dalam sikap, tutur kata, dan tindakan selama berinteraksi dalam pendidikan sarjana, khususnya dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya hanya kepada Tuhan Yang Maha Kuasa kita memohon rahmat dan hidayah-Nya. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak.

Kupang, 11 Agustus 2025

Penulis

Selly Cristiyani Nainatun

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	i
LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA UJIAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian	11
E. Metode Penelitian	14
1. Sifat Penelitian.....	14
2. Jenis Penelitian	14
3. Variabel Penelitian	14
4. Sumber Data	15
5. Teknik Pengumpulan Data	16
6. Analisis Data	17
BAB II	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Syarat Sah Perjanjian	19
3. Unsur-Unsur perjanjian	22
4. Asas-Asas Perjanjian	24
B. Jual Beli dalam Hukum Perdata	27
1. Pengertian Jual Beli	27
2. Macam-macam Jual Beli	28
3. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli	29

C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata.....	32
1. Gugatan.....	32
2. Jawab-Menjawab	33
3. Pembuktian dan Alat Bukti.....	33
4. Kesimpulan	36
D. Putusan Hakim	37
1. Pengertian Putusan Hakim.....	37
2. Syarat-syarat Putusan	38
3. Jenis-Jenis Putusan	41
4. Sistematika Putusan	46
E. Upaya Hukum	48
1. Upaya Hukum Biasa	48
2. Upaya Hukum Luar Biasa.....	51
BAB III	54
DESKRIPSI DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	54
A. DESKRIPSI HASIL PENELITIAN	54
B. ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	108
BAB IV.....	120
PENUTUP	120
A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	121
DAFTAR PUSTAKA.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel Putusan	5
Tabel Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli.....	30

ABSTRAK

Judul : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah, Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah: 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan di kabulkan sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima?, Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan di kabulkan sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Variabel dalam peneltian ini adalah: Variabel Bebas dan Variabel Terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah bebas dalam mempengaruhi variabel lain maka dari itu variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan dikabulkan sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka penulis menyimpulkan sebagai berikut: 1. Hakim Pengadilan Negeri menyatakan Gugatan dikabulkan karena: a. Gugatan Penggugat sempurna b. Penggugat berhasil membuktikan adanya perjanjian dengan tergugat sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara c. Penggugat berhasil membuktikan tergugat melakukan wanprestasi. 2. Alasan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena sebagai berikut: a. Gugatan penggugat cacat formil b. Gugatan penggugat tidak memiliki kedudukan hukum sesuai penerapan hukum.

Kata Kunci: Deskripsi tentang, Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah

ABSTRACT

Title: Description of Land Sale and Purchase Dispute Resolution, The problems raised in this study are: 1. Why do District Court Judges declare the lawsuit to be granted while the High Court and Supreme Court Judges declare the lawsuit unacceptable?, The purpose of this research is to find out the reason why the District Court Judge declared the lawsuit to be granted while the High Court and Supreme Court Judges declared the lawsuit unacceptable. The variables in this study are: Independent Variables and Bound Variables. The free variable in this study is free to affect other variables, therefore the free variable in this study is the reason why the District Court Judge stated that the lawsuit was granted while the High Court Judge and the Supreme Court Judge stated that the lawsuit was unacceptable. Based on the results of the research and discussion that has been presented, the author concludes as follows: 1. The District Court Judge stated that the Lawsuit was granted because: a. The Plaintiff's lawsuit was perfect b. The plaintiff succeeded in proving the existence of an agreement with the defendant in accordance with article 1320 of the Civil Code c. The plaintiff succeeded in proving that the defendant committed default. 2. The reasons for the High Court Judge and the Supreme Court Judge to declare the lawsuit inadmissible are as follows: a. Plaintiff's lawsuit with formal disability b. The plaintiff's lawsuit has no legal standing according to the application of the law.

Keywords: Description of Settlement, Land Sale and Purchase Dispute