

**AKIBAT HUKUM BATALANYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
SECARA SEPIHAK MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA (KUHPerdata)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



**OLEH**

**ARDIANUS JEMI**

**NIM : 2020110279**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA  
UNIVERSITAS FLORES**

**ENDE**

**2024**

**LEMBAR PERSETUJUAN**  
**AKIBAT HUKUM BATALANYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**  
**SECARA SEPIHAK MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM**  
**PERDATA (KUHPerdata)**

**SKRIPSI**

**DISUSUN OLEH:**

**ARDIANUS JEMI**  
**NIM : 2020110279**



**CHRISTINA BAGENDA, S.H., M.H**  
**NIDN : 0823036701**



**HENDRIKUS HAIPON, S.H., M.Hum**  
**NIDN : 0812117801**



**LEMBAR PENGESAHAN**

**AKIBAT HUKUM BATALNYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
SECARA SEPIHAK MENURUT KITAB UNDANG-UNDANGHUKUM  
PERDATA (KUHPERDATA)**

**SKRIPSI**

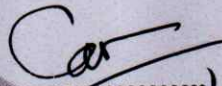
**Telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Skripsi  
Pada Hari/Tanggal: Kamis, 16 Agustus 2024**

**OLEH**

**ARDIANUS JEMI  
NIM : 2020110279**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA  
Disahkan Dewan Penguji Skripsi:**

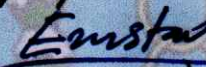
1. **Karolus Charlaes Bego, S.H.,M.Sc**  
(Ketua)
2. **Christina Bagenda, S.H., M.H**  
(Sekretaris)
3. **Yohanes Don Bosco Watu, S.H.,M.H**  
(Anggota)
4. **Bernadus Basa Kelen Sh.,M.Hum**  
(Anggota)
5. **Ernesta Arita Ari, S.H., M.Hum**  
(Anggota)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)


  
(.....)

**Mengetahui**

**Dekan Program Studi  
Ilmu Hukum Dan Sosial Humaniora  
Universitas Flores**

**Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum Dan Sosial Humaniora  
Universitas Flores**

  
**Christina Bagenda, S.H., M.H**  
NIDN: 0823036701

  
**Bernadus Basa Kelen Sh., M.Hum**  
NIDN: 0812117801



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ardianus Jemi  
Nim : 2020110279  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum Dan Sosial Humaniora  
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **AKIBAT HUKUM BATALANYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA SEPIHAK MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA)** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam, memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun.

Ende, Juli 2024

Penulis



Ardianus Jemi

## **MOTTO**

**“Engkau berasal dari tanah, Makan pun dari hasil tanah  
Dan pada akhirnya akan kembali ke tanah,  
Lalu mengapa kau masih bersifat seperti langit?”**

## **PERSEMBAHAN**

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan do'a dari berbagai pihak, tugas akhir ini tidak dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah terlibat dalam penyelesaian tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Penulis ucapkan rasa syukur kepada Tuhan yang Maha Kuasa, yang selalu memberikan rahmat dan karunianya bagi penulis sejak penulis memulai kehidupan hingga pada akhirnya bisa berada pada jenjang pendidikan ini terutama bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Bapak Fransiskus Hami dan mama Monica Nadi (alm), yang dengan hati yang tulus ikhlas dan tanpa pamrih telah dengan susah paya, membesarkan dan membimbing saya.
3. Seluruh bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Flores tercinta, terima kasih atas pengajarannya di kelas yang sangat berharga dan menjadi inspirasi bagi masa depan penulis, selain itu juga ucapan terimakasih khususnya kepada Bapak dan Ibu dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan waktu, tenaga, kritik serta saran kepada penulis demi penyempurnaan tugas akhir ini.
4. Saya mengucapkan banyak terimakasih kepada kakak-kakak tersayangku, Fransiskus R. Iwan dan Fransiska Nona, Filvia Sembah, dan Sirilus Poto, Ersiana Rendo terimakasih untuk dukungan yang tidak pernah putus.
5. Saya mengucapkan banyak terimakasih untuk keluarga besar Mosaria, atas support, do'a dan dukunganya sampai saya selesai kuliah
6. Untuk istri tercinta Yasinta Endang dan Anak saya Juliana Jessica Nadi terimakasih banyak sudah memberi do'a dan dukungan buat saya.
7. Skripsi ini penulis persembahkan kepada direktur Catur Ananda Aldi Ibrahim S.Ars. terima kasih atas segala pelajaran, pengalaman dan

dukungan dari kaka yang sudah menganggap penulis sebagai ade sendiri,  
kalian adalah suporrt terbaik untuk penulis bisa menyelesaikan skrip

8. Teman-teman seperjuangan angkatan 2020 program studi Ilmu Hukum yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu
9. Penulis ucapkan terimakasih untuk Almamater tercinta Universitas Flores dan program studi Ilmu Hukum,Fakultas Hukum

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, dimana dengan merangkai kata demi kata membentuk kalimat, sehingga dapat menyusun karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang semuanya tidak luput dari tuntutan dan anugerah sang pencipta yang patut penulis syukuri sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: “ **Akibat Hukum Batalnya Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Sepihak Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)** “ yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Flores.

Namun demikian penulis sangat sadar akan kekurangan dan keterbatasan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini, sehingga penulis banyak mengharapkan kritikan dan masukan yang berarti dari Bapak/Ibu Dosen serta para pembaca sekalian, demi kesempurnaan skripsi ini.

Rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya atas dedikasi yang penulis tujukan kepada:

1. Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Flores (YAPERTIF), Bapak Dr.Laurentius D. Gadi Djou, Akt, yang sudah berjuang dan memberikan kontribusi yang luar biasa untuk memajukan pendidikan di Universitas Flores.
2. Rektor Universitas Flores, Bapak Dr.Wilybrodus Lanamana, S.E.,M.M.A, yang telah memberikan pengaruh dan kontribusi yang besar demi perkembangan pendidikan di Universitas Flores.
3. Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora dan banyak memberikan masukan bagi penulis, dan juga mendorong penulis untuk selalu semangat menyelesaikan tugas akhir ini.



4. Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum, sebagai Wakil Dekan I Bidang Akademik.
5. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Keuangan, dan Kepegawaian.
6. Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan.
7. Bapak Hendrikus Haipon S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan pembimbing I, yang selama ini dengan hati yang tulus terus mendorong kami anak-anaknya, untuk menyelesaikan skripsi tepat waktu.
8. Ibu Sumirahayu Sulaiman S.H, M.Hum selaku Sekretaris Program studi Ilmu Hukum dan sebagai pembimbing II, yang dengan tulus Ikhlas mengarahkan, membimbing sekaligus memberikan semangat kepada kami semua dalam mengerjakan tugas akhir ini.
9. Dosen program studi Ilmu Hukum, yang dengan sabar dan semangat membagikan ilmu dan pengetahuannya bagi kami semua. Kami tidak bisa membalas jasa Bapak/Ibu dosen, hanya seuntai doa yang kami panjatkan untuk Bapak dan Ibu Dosen semuanya, semoga diberikan kesehatan dan limpahan rejeki yang baik.
10. Ibu Kristina Bunga S.H selaku Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora, yang selama ini banyak membantu dan melancarkan proses administrasi dan juga selalu memberikan dorongan bagi penulis untuk menyelesaikan studi tepat waktu.
11. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Sosial dan Humaniora, yang selama ini melayani dan juga membantu kami dalam proses administrasi dengan baik dan tulus ikhlas.

12. Ucapan terimakasih khusus untuk **Almarhumah** Ibu Christana Sri Murni S.H, M.H yang pada kesempatan ini tidak bisa hadir bersama dengan kami dalam sidang skripsi ini, dan tidak berkesempatan untuk menyaksikan kami dikukuhkan sebagai seorang Sarjana Hukum. Kami hanya mendoakan semoga Ibu sudah tenang di Surga abadi. Terimakasih banyak ibu, untuk cinta dan pengorbanan serta dedikasinya bagi kami sampai dengan akhir hayat Ibu.

Disertai doa dan harapan semoga amal dan budi baik telah penulis dapatkan, mendapatkan limpahan rahmat dan imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat berguna bagi para pembaca umumnya, dan khususnya Akademisi Hukum, dan teman-teman yang berkecimpung dalam bidang hukum, sehingga dapat menambah wawasan dan khasanah keilmuan, khususnya Ilmu Hukum.

Ende, Juli 2024

Hormat Penulis

**Ardianus Jemi**  
**Nim : 2020110279**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Ruang Lingkup Masalah .....	8
1.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Jenis dan pendekatan Penelitian.....	10
1.5.2. Sumber data.....	10
1.5.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	11
1.5.4. Analisis Data .....	11
1.6 Lokasi Penelitian.....	12
1.7 Sistematika penulisan .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1. Perjanjian .....	13
2.2. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	13
2.3. Jual Beli.....	14
2.4. Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.....	14
2.5. Ketentuan Hukum Tentang Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah.....	17



2.6.	Akibat Hukum Terhadap Adanya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Sepihak.....	19
<b>BAB III BAGAIMAN AKIBAT ADANYA SUATU PERJANJIAN JUAL BELI..... 21</b>		
3.1.	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah .....	21
3.2.	Akibat Hukum Dari pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah. ....	23
3.2.1	Perikatan merupakan tindakan hukum yang bersifat timbal balik menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. ....	33
3.2.2	Akibat Hukum Dari pembatalan Perjanjian dalam jual beli Tanah diakibatakan Penipuan. ....	34
3.2.3	Akibat Hukum Dari pembatalan Perjanjian dalam jual beli Tanah diakibatakan Kehilafan. ....	36
3.2.4	Akibat Hukum Dari pembatalan Perjanjian dalam jual beli Tanah diakibatakan Paksaan. ....	38
3.2.5	Akibat Hukum Dari pembatalan Perjanjian dalam jual beli Tanah diakibatakan Ketiadaan atau ketidakcukupan syarat sah perjanjian.....	40
<b>BAB IV BAGAIMANA AKIBAT HUKUM BATALNYA SUATU PERJANJIAN JUAL BELI TANA ..... 42</b>		
4.1	Wanprestasi (pasal 1243 KUHPerdato) .....	42
4.2	Penipuan (Pasal 1328 KUHPerdato) .....	45
4.3	Kekhilafan( Pasal 1322 KUHPerdato) .....	46
4.4	Paksaan ( pasal 1324 KUHPerdato) .....	47
4.5	Ketiadaan atau ketidakcukupan syarat sah perjanjian ( pasal-pasal dalam KUHPerdato) .....	48
4.6	Cacat dalam keabsahan objek atau sebab perjanjian ( pasal 1338 KUHPerdato). ....	51
<b>BAB V PENUTUP ..... 54</b>		
5.1	Kesimpulan .....	54
5.2	Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		

## ABSTRAK

### **”AKIBAT HUKUM BATALANYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA SEPIHAK MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPerdata)”, OLEH ARDIANUS JEMI, NIM: 2020110279**

---

---

Salah satu hal dalam perjanjian jual beli tanah, berdasarkan ketentuan undang-undang yang memberikan kebebasan para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan serta kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ada bentuk kerugian dipihak pembeli karena sebagian kewajiban dari pembeli terhadap penjual sudah dilaksanakan. hal ini menimbulkan kerugian dari pihak pembeli. jenis penelitian normaif dengan pendekatan yang di lakukan dalam peneliti ini adalah pendekatan yuridis, serta pengumpulan bahan hukum sekunder dilaksanakan dengan mencari bahan-bahan kepustakaan, dan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif yang kemudian akan dipaparkan dalam bentuk skripsi secara sistematis rasional serta ilmiah. Akibat adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak yaitu: 1. Berakhirnya sebuah perjanjian dan selama dibutuhkan para pihak dapat melepas diri dari hal-hal yang telah ditentukan didalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata, dan penjual sejumlah yang telah dibayar oleh pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual yang ditetapkan sebagai bentuk ganti dari biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dengan ditambahkan denda yang perlu dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Dikembalikannya uang dari penjual ke pembeli dilaksanakan paling lambat sesuai waktu yang disepakati. 2. Pihak-pihak bisa dikenai denda yang jumlahnya disesuaikan dengan kesepakatan bersama yang berkewajiban untuk mengembalikan uang dan Akibat hukum dari pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Tanah karena wanprestasi dapat menyebabkan batalnya akta yang dibuat dihadapan Notaris yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Jual Beli Tanah Sepihak

## ABSTRACT

### **"DUE TO THE VOID OF THE UNILATED LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT ACCORDING TO THE CIVIL LAW BOOK (CIVIL CODE)", BY ARDIANUS JEMI, NIM: 2020110279**

---

---

One of the things in a land sale and purchase agreement is that it is based on statutory provisions which give the parties the freedom to determine the conditions that must be fulfilled. Based on Article 1320 of the Civil Code, an agreement is the agreement of those who bind themselves, meaning that the parties entering into the agreement must agree or agree regarding the agreement to be entered into, without any coercion, error or fraud and skill, namely that the parties entering into the agreement must competent according to law, and has the right and authority to enter into an agreement. Agreements are regulated in Article 1313 of the Civil Code (Civil Code) which explains that an agreement is an act by which one or more people bind themselves to one or more other people. There is a form of loss on the part of the buyer because some of the obligations of the buyer towards the seller have been carried out. This results in losses for the buyer. The type of normative research with the approach carried out in this research is a juridical approach, and the collection of secondary legal materials is carried out by searching for library materials, and will be analyzed descriptively qualitatively which will then be presented in the form of a thesis in a systematic, rational and scientific manner. The consequences of canceling a land sale and purchase agreement unilaterally are: 1. The agreement ends and as long as necessary the parties can disengage from the matters specified in Article 1266 and Article 1267 of the Civil Code, and the seller is the amount that has been paid by the buyer after deducting several percent of the The selling price is determined as a form of compensation for the costs incurred by the seller with the addition of a fine that needs to be paid by the buyer to the seller. The return of money from the seller to the buyer is carried out no later than the agreed time. 2. The parties may be subject to a fine, the amount of which is adjusted to the mutual agreement, which is obliged to return the money and the legal consequences of canceling the Land Sale and Purchase Agreement Deed due to noncompliance can result in the cancellation of the deed made before a Notary, namely the Sale and Purchase Agreement Deed can be canceled if it does not comply. subjective elements or null and void.

**Keywords:** Legal consequences, unilateral land sale and purchase