



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS
TANAH AKIBAT PERALIHAN PERJANJIAN UTANG
PIUTANG MENJADI PERJANJIAN JUAL BELI**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**Rika Melani, S.H
NRP 211003741020611**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS
TANAH AKIBAT PERALIHAN PERJANJIAN UTANG
PIUTANG MENJADI PERJANJIAN JUAL BELI**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

Peneliti,

Rika Melani, S.H.
NRP 211003741020611

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS
TANAH AKIBAT PERALIHAN PERJANJIAN UTANG
PIUTANG MENJADI PERJANJIAN JUAL BELI**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 23 Maret 2024
dan disahkan pada tanggal: 30 Maret 2024

Penguji I,

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum
NIDN. 0613016201

Penguji II,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti W., S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203

Penguji III,

Dr. Aniek Tyaswati W.L., S.H., M.Hum
NIDN. 0602126201

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

ABSTRAK

Jual beli hak atas tanah harus memenuhi unsur riil, terang dan tunai. Kenyataan di masyarakat dapat terjadi jual beli hak atas tanah dilakukan atas dasar utang piutang yang dikaburkan menjadi jual beli hak atas tanah, kesepakatan lisan adalah utang piutang, namun akta perjanjian yang dibuat adalah akta perjanjian jual beli dengan cara mengelabui pemilik tanah untuk menandatangani akta tersebut tanpa terlebih dahulu menjelaskan isinya. Permasalahan dirumuskan sebagai berikut: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap peralihan perjanjian utang piutang menjadi perjanjian jual beli? 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY? 3) Apa akibat hukum bagi para pihak atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap peralihan perjanjian utang piutang menjadi perjanjian jual beli adalah batalnya jual beli tersebut. Dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum adalah keterangan saksi-saksi dan bukti surat. Akibat hukum yang ditimbulkan karena memenangkan penggugat sebagai pemilik lahan sebab jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan hasil rekayasa, sehingga tidak sah secara hukum, yaitu: Penggugat secara hukum dikembalikan kedudukannya sebagai pemilik yang sah, Tergugat, dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, Notaris PPAT dihukum untuk menghormati putusan.

Kata Kunci : *Jual Beli; Perlindungan Hukum; Utang Piutang;*

ABSTRACT

Buying and selling land rights must fulfill real, clear and cash elements. The reality in society can be that the sale and purchase of land rights is carried out on the basis of debts and receivables which are disguised as buying and selling land rights, the verbal agreement is a debt and receivable, but the deed of agreement that is made is a sale and purchase agreement deed by tricking the land owner into signing the deed without first explain its contents. The problem is formulated as follows: 1) What is the legal protection for owners of land rights against the transition of a debt and receivable agreement into a sale and purchase agreement? 2) What is the basis for the judge's consideration in deciding the lawsuit against the law in case Number: 693/PDT/2016/PT SBY? 3) What are the legal consequences for the parties of the Surabaya High Court decision in Case Number: 693/PDT/2016/ PT SBY? This research uses a normative juridical approach (normative legal research). The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as main data and primary data as supporting data. The research results show that legal protection for owners of land rights against the transition of a debt and receivable agreement into a sale and purchase agreement is the cancellation of the sale and purchase. The basis for the judge's consideration when deciding on a lawsuit for an unlawful act is the testimony of witnesses and documentary evidence. The legal consequences arising from winning the plaintiff as land owner because the sale and purchase that occurred between the Plaintiff and Defendant I was the result of engineering, so it was not legally valid, namely: The plaintiff was legally restored to his position as the legal owner, the Defendant was sentenced to hand over the object of the dispute to The plaintiff, the PPAT Notary was sentenced to respect the decision.

Keywords: Buying and selling; Legal protection; Debts;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
1. Kerangka Konseptual	8
2. Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Sumber dan Jenis Data	13
4. Metode Pengumpulan Data	13

	5. Metode Analisis Data	15
BAB II	: TINJAUAN PUSTAKA	
	A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	16
	1. Pengertian Perjanjian	16
	2. Asas-Asas Perjanjian	19
	3. Syarat Sanya Perjanjian	23
	B. Tinjauan tentang Perjanjian Utang	30
	1. Pengertian Perjanian Utang	30
	2. Subjek dalam Perjanjian Utang	31
	C. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah ..	32
	1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	32
	2. Asas-Asas Perjanjian dalam Jual beli Hak Atas Tanah	36
	3. Syarat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	39
	D. Teori Perlindungan Hukum	41
BAB III	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Perjanjian Hutang Pihutang Menjadi Perjanjian Jual Beli	45
	B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa Memutus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara Nomor: Nomor: 693/PDT/2016/PT SBY	53
	C. Akibat Hukum bagi Para Pihak atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/2016/PT SBY	99

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 108

B. Saran 110

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Kerangka Konseptual	8
--	---