

**ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN
RUMAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG**

(STUDI KASUS PERJANJIAN JUAL BELI

TANAH DAN RUMAH DENGAN NOMOR AKTA 09 TAHUN 2014)

SKRIPSI



Disusun Oleh :

NOVELYA NIKEN RAGAWATI

NIM 20110610093

PROGRAM STUDI HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

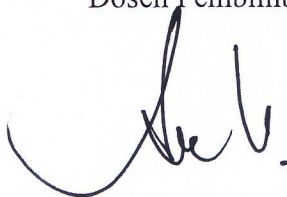
ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN
RUMAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG
(STUDI KASUS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH DENGAN NOMOR
AKTA 09 TAHUN 2014)

Disusun oleh :
NOVELYA NIKEN RAGAWATI

20110610093

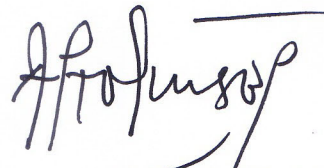
Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada tanggal, 11 Maret 2015

Dosen Pembimbing I



Pihati Yuniarlin, SH., M.Hum.
NIK. 19630602198812153007

Dosen Pembimbing II



Ahdiana Yuni Lestari, SH., M.Hum
NIK. 19710616199409153021

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS KEPEMILIKAN
TANAH DAN RUMAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG
(STUDI KASUS PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DAN RUMAH DENGAN NOMOR AKTA 09 TAHUN 2014)

Disusun Oleh :

NOVELYA NIKEN RAGAWATI

NIM. 20110610093

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Negeri Yogyakarta

Pada Hari dan Tanggal: Sabtu , 28 Maret 2015

Yang terdiri dari :

Ketua



Leli Joko Suryono, Dr, S.H., M.Hum.

NIK. 19681023199303153015

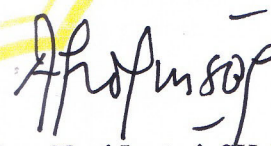
Penguji I



Prihati Yuniarlin, SH.,M.Hum

NIK. 19630602198812153007

Penguji II



Ahdiana Yuni Lestari, SH.,M.Hum

NIK.19710616199409153021

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702153028

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

NAMA : NOVELYA NIKEN RAGAWATI

NIM : 20110610093

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN RUMAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG (STUDI KASUS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH DENGAN NOMOR AKTA 09 TAHUN 2014)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Skripsi ini berdasarkan hasil penelitian dan pemikiran asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila di kemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana S-1 yang diperoleh karena karya tulis ini, dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 2 April 2015

Yang Menyatakan,



NOVELYA NIKEN RAGAWATI

HALAMAN MOTTO

- Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua.*(Aristoteles)*
- “To get a success, your courage must be greater than your fear.”(Untuk mendapatkan kesuksesan, keberanianmu harus lebih besar daripada ketakutanmu).

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya kecil dan sederhana ini, penulis persembahkan sebagai wujud rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

➤ ALLAH SWT

Engkau telah memberi aku banyak sekali hikmah dan pembelajaran. Semua titian kenangan di setiap celah hidupku adalah ajaran yang Engkau berikan untuk proses pendewasaan diriku.

➤ AYAHANDA DAN IBUNDA

Tempat bersandar, bercerita dan berkeluh kesah. Dengan tulus ikhlas mendoakanku dan menyayangiku serta selalu mmbuka pintu maaf atas salah dan dosaku.

➤ ADEKKU TERCINTA

Dek Brian terima kasih banyak atas doa dan dukunganya.

ABSTRAKSI

Penelitian ini membahas tentang Jual Beli Tanah dan Rumah di Kabupaten Temanggung dengan Akta Nomor 09 Tahun 2014. Pengalihan hak kepemilikan tanah dan rumah di kabupaten temanggung ini menggunakan perjanjian jual beli sewa. Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang perijinan jual beli sewa (hire purchase), jual beli dengan angsuran, dan sewa (renting) di sebutkan pengertian perjanjian jual beli sewa, yaitu jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang di lakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga yang telah disepakati bersama dan diikat dalam suatu perjanjian, suatu hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli setelah harganya di bayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Dalam akta perjanjian jual beli tanah dan rumah Nomor 09 tahun 2014 terdapat unsur perjanjian jual beli sewa yaitu : (1) Adanya jual beli barang, (2) Penjualan dengan memperhitungkan setiap pembayaran, (3) Objek jual beli sewa diserahkan kepada pembeli, (4) Momentum peralihan hak milik setelah pelunasan berakhir.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil 'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas karunia, rahmat dan petunjuk-Nya skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PENGALIHAN HAK ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN RUMAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG (STUDI KASUS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH DENGAN NOMOR AKTA 09 TAHUN 2014)” ini dapat penulis selesaikan dengan lancar. Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurah pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta para keluarga dan sahabatnya.

Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Cipto, MA selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum selaku DPS I yang telah sabar memberikan saran dan masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan

4. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum selaku DPS II yang juga telah sabar dalam memberikan saran dan masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang dengan kesabaran hatinya memberikan pengetahuan kepada penulis.
6. Bapak Ibu Staf Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Mami, Papi dan seluruh keluarga tercinta yang setiap harinya selalu memberikan kasih sayang, do'a serta dukunganya kepada penulis.
8. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Dan juga untuk semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekuranganya untuk itu kritik dan saran penulis harapkan agar tulisan ini menjadi lebih baik.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 2 April 2015

Penulis

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	8
1. Definisi Perjanjian	8
2. Asas Perjanjian	9
3. Syarat Sahnya Perjanjian	12
4. Subjek dan Objek Perjanjian	14

5. Unsur Perjanjian	14
6. Bentuk-bentuk Perjanjian	17
7. Sifat Perjanjian.....	18
8. Jenis-jenis Perjanjian	18
9. Wanprestasi.....	22
10. Hapusnya Perjanjian	24
B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli	24
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli dan Tempat Pengaturanya	24
2. Unsur Pokok dan Sifat Perjanjian Jual Beli.....	25
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	27
4. Cacat Pada Barang	33
C. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa-menyewa.....	34
1. Definisi Perjanjian Sewa-menyewa.....	34
2. Unsur – unsur dalam Perjanjian Sewa-menyewa	35
3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa menyewa	36
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak	37
a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan	43
b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa	43
5. Risiko dalam Perjanjian Sewa-menyewa.....	44
6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa	45

D. Tinjauan tentang Perjanjian Beli Sewa.....	47
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Sewa.....	47
2. Lahirnya Perjanjian Jual Beli Sewa.....	47
3. Unsur-unsur dalam Perjanjian Jual Beli Sewa	49
4. Bentuk Perjanjian Jual Beli Sewa.....	49
5. Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Sewa.....	51
6. Berakhirnya Perjanjian jual Beli Sewa.....	52
BAB III METODE PENELITIAN	53
A. Tipe Penelitian	53
B. Sumber Data	53
C. Teknik Pengumpulan data.....	55
D. Teknik Analisis Data	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	57
A. Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah di Kabupaten Temanggung.....	57
B. Isi Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah Nomor 09 Tahun 2014.....	58
C. Konstruksi Hukum Pengalihan Hak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah Nomor 09 Tahun 2014	61
D. Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Sewa.....	68

BAB V PENUTUP	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	78