

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI**

**(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI
NOMOR 510/PDT.G/2014/PN.BKS JUNCTO PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2638 K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

Oleh :

OONG KOMARIYAH

201410115159



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

TAHUN

2018

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Oong Komariyah

Nomor Pokok Mahasiswa : 2014101115159

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 09 Juli 2018



Panti Rahayu, S.H., M.H.

NIP 011606047

Heru Siswanto, S.H., Mkn.

NIP 011606046

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Oong Komariyah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115159

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 09 Juli 2018

Bekasi, 12 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Pengaji : Mhd. Dahlan Surbakti, S.H., MH.

NIP. 010403011

Pengaji I : Dr. Amalia Sayuket, S.H., M.Si

NIP. 1712304

Pengaji II : Rama Dhianty, S.H., MH.

NIP. 011606056

Ketua Program Studi

Dekan

Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Elfirda Ade Putri, S.H., M.H.

NIP. 011512043

Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, S.H., M.H.

NIP.1804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR 510/PDT.G/2014/PN.BKS *JUNCTO* PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2638 K/PDT/2016)”.

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikan melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 12 Juli 2018

Yang Membuat Pernyataan,



Oong Komariyah

201410115159

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR 510/PDT.G/2014/PN.BKS *JUNCTO* PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2638 K/PDT/2016)”.

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikan melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 12 Juli 2018

Yang Membuat Pernyataan,



Oong Komariyah

201410115159

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Oong Komariyah
NPM : 201410115159
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NOMOR 510/PDT.G/2014/PN. BKS JUNCTO PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2638 K/Pdt/2016)

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan) dengan hak bebas royalti non-ekslusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 12 Juli 2018

Yang Membuat Pernyataan



Oong Komariyah

ABSTRAK

Oong Komariyah, 201410115159, Skripsi, Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/pdt/2016).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli. Dalam Perjanjian sering adanya suatu tindakan wanprestasi, Para Pihak dalam Perjanjian ini dilakukan oleh PT Aneka Selera Jaya selaku Pembeli dan PT Halim Gesit Mandiri selaku penjual, dalam perkara ini pihak penjual belum mengosongkan lahan dari penghuni liar, dan belum memecah sertifikat berdasarkan isi perjanjian. Sedangkan pihak pembeli belum melunasi sisa pembayaran. Penelitian ini digunakan Metode pendekatan yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, dengan mengkaji data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Hasil penelitian disimpulkan bahwa tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dikabulkan dan dalam penerapan suatu klausula dalam Perjanjian yang harus dibuat dengan hati-hati. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah wanprestasi dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan untuk mengetahui bagaimanakah penerapan klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sudah tepat atau tidak dalam studi kasus yang penulis teliti.

Kata kunci : Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi dan Pembatalan.

ABSTRACT

Oong Komariyah, 201410115159, Skripsi, juridical review of wanprestasi in a binding agreement trading (a case study of first instance decisions bekasi number 510 /PDT.G / 2014 /PN.BKS juncto decisions of the supreme court number 2638 K /pdt / 2016).

A binding agreement trading is a preliminary agreement before follow up by deed trading.In agreement often of an action wanprestasi, the parties in agreement was carried out by PT. Aneka Selera Jaya as buyers and PT Halim Gesit Mandiri as the seller, in this matter the seller not empty land of squatters, and had splitting the certificate based on terms.While the buyer has not paid the remaining payments. This research used method of approach that is used is normative legal research methods, by looking at the primary and secondary data pertaining to the problems that will be discussed.The results of the study conclude that the complaint the cancellation of the binding sales purchase agreement cannot be allowed to do so and in application of a klausula in agreement to be made have to carefully. The purpose of this research is to find out whether the wanprestasi can be being a reason for demanded the cancellation of the a the binding sales purchase agreement and to know how is it possible for the application of klausula article 3 in the binding sales purchase agreement, it is only proper or not in a case study who writers you wherever you may be .

Key words: agreement, the binding sales purchase agreement, wanprestasi and cancellation.

KATA PENGANTAR

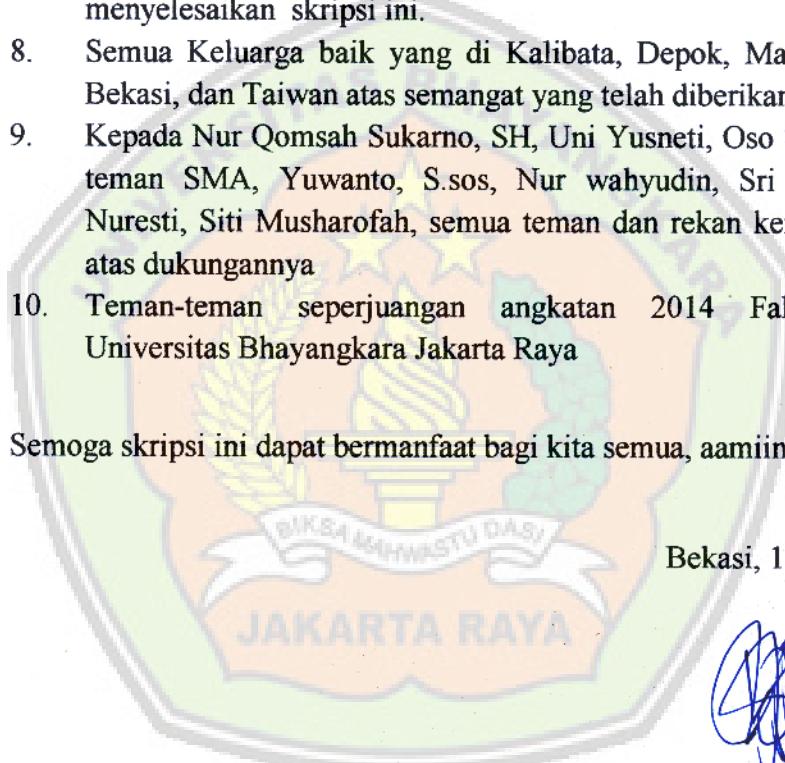
Dengan mengucapkan Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/Pdt/2016)”, dengan baik dan lancar. Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, oleh karenanya kritik dan saran yang dapat membangun selalu penulis harapkan. Kelancaran dan terselesainya skripsi ini tidak terlepas dari doa dan bantuan dari banyak pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu untuk menyelesaikan skripsi ini kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. (c) Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., M.H., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan teknis dan materi sehingga penulis tetap semangat.
3. Bapak Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H.,M.H.,M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berjasa besar terhadap kemajuan keilmuan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Panti Rahayu, S.H., M.H., dan Bapak Heru Siswanto, S.H.,MKn., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu selama memberikan bimbingannya, bertukar pikiran memberikan pemecahan masalah dalam rangka proses penulisan dan memberikan motivasi sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Semua jajaran di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu yang telah berperan penting dalam proses belajar saya.
6. Kedua orang tua saya, ayahanda tercinta Alm. Darmaji Sudarsan, Ibunda tercinta Tasmi, terima kasih atas pengorbanan, kasih sayang dan motivasi yang telah diberikan dalam mendidik dan mengasuh tanpa meminta imbalan apapun.
7. Kesembilan saudara kandungku yaitu Warsinta (Cacawar), Lilik, Marudin (Udin), Radiah (Kenceng), Almarhumah Kusreni, Cipmanto (Cip), Wastono, Adik tercintaku Suhendang, dan Yana Puspitasari yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua Keluarga baik yang di Kalibata, Depok, Makasar, Cirebon, Bekasi, dan Taiwan atas semangat yang telah diberikan.
9. Kepada Nur Qomsah Sukarno, SH, Uni Yusneti, Oso Santoso, teman-teman SMA, Yuwanto, S.sos, Nur wahyudin, Sri Palupi, Wulan Nuresti, Siti Musharofah, semua teman dan rekan kerja terima kasih atas dukungannya
10. Teman-teman seperjuangan angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, aamiin.

Bekasi, 12 Juli 2018



Penulis



DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
MOTTO	xiii
DAFTAR SINGKATAN	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah	6
1.2.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	8
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	9
1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.....	9
1.4.1 Kerangka Teoritis	9
1.4.1.1 Undang-undang Dasar 1945 (<i>Grand Theory</i>)	9
1.4.1.2 Hukum Perjanjian (<i>Middle Theory</i>)	10
1.4.1.3 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 (<i>Applied Theory</i>)	11
1.4.2 Kerangka Konseptual	12

1.4.3 Kerangka Pemikiran	14
1.5 Metode Penelitian	14
1.6 Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1 Hukum Perikatan	18
2.1.1 Pengertian Perikatan.....	18
2.1.2 Sumber-Sumber Perikatan	18
2.1.3 Unsur-Unsur Perikatan.....	20
2.1.4 Macam-Macam Perikatan	22
2.1.5 Berakhirnya Perikatan.....	24
2.2 Hukum Perjanjian	30
2.2.1 Asas-Asas Hukum Perjanjian	30
2.2.2 Unsur-Unsur Perjanjian	33
2.2.3 Syarat Sahnya Suatu perjanjian	34
2.3 Perjanjian Jual Beli	36
2.3.1 Kewajiban-Kewajiban Penjual	36
2.3.2 Kewajiban-Kewajiban Pembeli	37
2.3.3 Syarat-Syarat Dalam Jual Beli Tanah	38
2.3.4 Prosedur Jual Beli Tanah	39
2.3.5 Pembuatan Akta Jual Beli	40
2.4 Akta.....	41
2.4.1 Perbedaan Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan	44
2.4.2 Fungsi Akta	44
2.5 Wanprestasi	45
BAB III HASIL PENELITIAN	48
3.1 Kasus Posisi	48

3.1.1 Pihak Yang Berperkara	48
3.1.2 Duduk Perkara	49
3.1.3 Gugatan Penggugat	51
3.1.4 Jawaban Tergugat Atas Gugatan Penggugat.....	52
3.1.5 Alat Bukti	58
3.2 Pertimbangan Hakim	61
3.2.1 Pengadilan Negeri Bekasi	61
3.2.2 Pengadilan Tinggi Bandung.....	71
3.2.3 Mahkamah Agung.....	80
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	90
4.1 Apakah Wanprestasi Menjadi Alasan Untuk Menuntut Pembatalan Suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagaimana Yang Terdapat Pada Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.510/PDT.G/2014/PN.BKS <i>Juncto</i> Putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016	90
4.2 Bagaimanakah penerapan Klausula Pasal 3 Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.510/PDT.G/2014/PN.BKS <i>Juncto</i> Putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016.....	109
BAB V PENUTUP	115
5.1 Simpulan	115
5.2 Saran	116
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

MOTTO

HIDUP ITU HARUS SESUAI DENGAN KEMAMPUAN JANGAN
MENGIKUTI KEMAUAN
HIDUPLAH DENGAN SEDERHANA DAN BERLAKU
JUJURLAH

KUTIPAN FAVORIT

Imam Syafi'i

“JADIKAN AKHIRAT DI HATIMU, DUNIA DI TANGANMU, DAN
KEMATIAN DI PELUPUK MATAMU”

Sunan Kali Jaga

“URIP IKU URUP”

(Hidup itu nyala, hidup itu hendaknya bermanfaat bagi orang lain)

Sunan Gunung Jati

“AJA NGAJI KEJAYAAN KANG ALA RANTAH”

(Jangan belajar untuk kepentingan yang tidak benar)

PERSEMPBAHAN

Kepada orang tuaku dan sudara-saudaraku tercinta

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
AJB	Akta Jual Beli
BPN	Badan Pertanahan Nasional
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUD	Undang-undang Dasar
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
SHGB	Sertipikat Hak Guna Bangunan



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Lembar Konsultasi Pembimbing
Lampiran II	Surat Keterangan Riset
Lampiran III	Putusan Pengadilan
Lampiran IV	Riwayat Hidup Penulis



