

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Mendapatkan Gelar Strata Satu (S1)

Oleh:

RENDITIO ANWATA
201610115136

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
JAKARTA
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat
Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Tanah

Nama Mahasiswa : Rendi Tio Anwata

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115136

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jakarta, Juli 2020

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing 2

(SUGENG, SH., MH)
NIP:

(HERU SISWANTO. SH., M.Kn)
NIP: 11606046

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
Legal Protection for Buyers Due to Defaults in the Agreement on Binding of Sale and Purchase of Land

Nama Mahasiswa : Rendi Tio Anwata

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115136

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Tanggal Lulus Sidang Skripsi : 02 Juli 2020

Bekasi, Juni 2020

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : Junla Karsa Simamora, Sh., MM :
NIP: 10909021

Penguji I : Herbert Napitupulu, SH., M.H. :
NIP: 10803025

Penguji 2 : Heru SIswanto, SH., M.Kn. :
NIP: 11606046

MENGETAHUI

Ketua Prodi Hukum

Dekan Fakultas Hukum

(Jantarda Mauli H, SH.,M.Pd., MH) (Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH,MM.MH)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rendi Tio Anwata

NPM : 201610115136

Tempat Tanggal Lahir : Bekasi, 03 Maret 1998

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Bekasi, 10 Juli 2020

Yang membuat pernyataan



(Rendi Tio Anwata)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Renditio Anwata
Npm : 201610115136
Tempat Tanggal Lahir : Bekasi, 03 Maret 1998
Prodi : Ilmu Hukum/ Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin 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, 10 Juli 2020

Yang membuat pernyataan


Renditio Anwata

ABSTRAK

- A. Nama : Rendi Tio Anwata
- B. Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
- C. Jumlah Halaman : ix + 70 hlm
- D. Kata Kunci : Jual beli, Tanah, pengikatan, Itikad Baik, Gugatan
- E. Isi Abstrak :

Bahwa antara penjual dan pembeli telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya di hadapan Notaris/PPAT, dalam perjanjian perikatan tersebut disepakati penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek yang diperjual belikan dan pembeli berkewajiban untuk membayar lunas objek yang diperjual belikan tersebut. Namun seiring berjalannya waktu dalam hal ini ternyata pihak penjual tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya dan penjual berhak menuntut haknya, sebagaimana terjadi pada putusan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 71/Pdt.G/2018/PN Blt, Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 99/Pdt.G/2017/PN SDA, dan Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 94/Pdt.G/2018/PN Jmb, Sehingga penelitian ini membahas bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dan bagaimana penyelesaian sengketa hukum bagi penjual akibat wanprestasi yang dilakukan dalam perjanjian jual beli. Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum dari Philipus M. Hadjon. dan Teori asas-asas hukum perjanjian dari M. Yahya Harahap.

Bahwa secara umum atas perikatan yang dibuat oleh para pihak maka pembeli dilindungi oleh KUHPerdara dengan konstruksi yaitu wanprestasi, terhadap akta yang telah dibuat, pembeli berhak untuk mengugat bilamana pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya, pembeli berhak menuntut untuk melaksanakan, tidak melakukan apa yang telah dibuat dalam perikatan yang telah disepakati oleh para pihak.

Penyelesaian sengketa yang terjadi antara penjual dan pembeli dilakukan dengan musyawarah dan mufakat tetapi tidak ada solusinya dan pihak penjual tidak mempunyai itikad baik, maka pihak pembeli akhirnya menggugat pada pengadilan negeri setempat. Apa yang dilakukan oleh pihak pembeli dalam penyelesaian sengketa ini sejalan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

- F. Daftar Acuan : 52, terdiri dari 45 buku, 6 peraturan perundang-undangan, 1 jurnal

ABSTRACT

- A. Name : Rendi Tio Anwata
B. Thesis Title : *Legal Protection for Buyers Due to Defaults in the Agreement on Binding of Buying and Selling Land*
C. Number of Pages : ix + 70 p
D. Keywords: *Buying and selling, Land, binding, Good faith, Lawsuit*
E. Abstract Content:

That between the seller and the buyer has entered into a binding purchase agreement for a parcel of land and the building that stands on it before a Notary / PPAT, the agreement is agreed upon the seller's obligation to surrender the object being traded and the buyer is obliged to pay in full the object for sale . But over time in this case it turns out that the seller does not have good faith to carry out their obligations and the seller has the right to claim his rights, as happened in the decision used in this study, namely the Blitar District Court Decision Number 71 / Pdt.G / 2018 / PN Blt , Sidoarjo District Court Decision Number 99 / Pdt.G / 2017 / PN SDA, and Jambi District Court Decision Number 94 / Pdt.G / 2018 / PN Jmb, So that this study discusses how legal protection for buyers who are disadvantaged due to default in binding agreements sale and purchase and how to resolve legal disputes for sellers due to default carried out in the sale and purchase agreement. The legal theory used in this study is the Theory of Legal Protection from Philipus M. Hadjon. and Theory of the principles of contract law from M. Yahya Harahap.

That, in general, for agreements made by the parties, the buyer is protected by the Civil Code with construction, namely default, against the deed that has been made, the buyer has the right to sue if the seller does not fulfill his obligations, the buyer has the right to demand to carry out, not do what has been made in the agreement agreed upon by the parties.

Settlement of disputes between the seller and the buyer is carried out by deliberation and consensus but there is no solution and the seller does not have good faith, so the buyer finally sues the local district court. What is done by the buyer in settling this dispute is in accordance with the provisions of the legislation in force.

- F. Reference List : 52, consisting of 45 books, 6 regulations legislation, 1 journal

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Almahdulillah, kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti. Adapun skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum (SH) di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini penulis memilih judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH”. Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Bambang Karsono, SH., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH,MM.MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, SH., M.M., M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun yang selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.
4. Sugeng, SH., MH., selaku Dosen pembimbing materi yang telah memberikan dan mengorbankan waktu dan tenaga serta pemikiran dalam memberikan bimbingan kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Heru Siswanto, SH., M.Kn., selaku Dosen pembimbing teknis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh sivitas akademik yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan saya.
7. Kedua orang tua saya, H. Hendrison ayahanda tersayang dan Hj. Wardanita ibunda tercinta, terimakasih yang tak terhingga atas segala doa dan dukungan moril serta materinya yang telah diberikan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan pendidikan ini.
8. Seluruh kawan-kawan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya baik yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam dinamika pemikiran terhadap penulisan skripsi ini.
9. Sebagai manusia biasa, penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 10 Juli 2020

Penulis



Renditio Anwata

DAFTAR ISI

Cover	i
Lembar Persetujuan Pembimbing	ii
Lembar Pengesahan Penguji	iii
Pernyataan Orisinalitas	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	viii
Motto	x
Bab I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Kerangka Teoritis	9
G. Kegunaan Konseptual	9
H. Kerangka Pemikiran	10
1. Teori Perlindungan Hukum	10
2. Teori Perjanjian Hukum	15
 BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, JUAL BELI DAN PENYELESAIAN SENGKETA	
A. Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Asas Perjanjian	22
3. Syarat Perjanjian	27
4. Unsur-Unsur Perjanjian	30
5. Berakhirnya Perjanjian	31
6. Perjanjian Nominat dan Perjanjian Innominat	33

B. Wanprestasi	
1. Pengertian Wanprestasi	35
2. Dasar Hukum Wanprestasi	37
3. Bentuk-bentuk Wanprestasi	37
4. Pengaturan Wanprestasi Dalam KUHPperdata	38
C. Jual Beli Tanah	
1. Pengertian Jual Beli Tanah	40
2. Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	43
3. Objek Jual Beli Hak Atas Tanah	45
BAB III METHODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	47
B. Spesifik Penelitian	48
C. Sumber Data	48
D. Tehnik Pengumpulan Data	49
E. Metode Analisis Data	50
F. Lokasi Penelitian	50
BAB IV WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	
A. Kasus Dalam Penelitian	51
1. Kasus Kesatu di Blitar	51
2. Kasus Kedua di Sidoarjo	56
3. Kasus Ketiga di Jambi	61
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Dirugikan	
Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli	67
C. Putusan Telah Memenuhi Asas-asas	
Hukum Perjanjian	69
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	72
B. Saran-Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

MOTTO

Barang Siapa Yang Melewati Jalan Dengan Tujuan Mencari Ilmu, Maka Allah
SWT Memudahkan Jalan Baginya Menuju Surga
(H.R. Ar- Tarmidzi)

PERSEMBAHAN

Sebuah Karya Sederhana Ini Saya Persembahkan Untuk Allah SWT Penguasa
Alam Semesta, Pencipta Pemikiran Dan Ilmu Pengetahuan, Setiap Makhluk
Nabi Muhammad SAW, Teladan Dan Pemimpinku. Kedua Orang Tuaku Tercinta
Yang Selalu Merawat dan Mendidiku Hingga Aku Dewasa: H. Hendrison dan
Hj. Wardanita, Serta Adik- adikku Tercinta: Cholid Abdillah Anwata Dan Rafif
Abdillah Anwata, Aku Percaya Bahwa Mereka Adalah Yang Terbaik Yang
Dikirmkan Allah Untukku. Sahabat-Sahabatku Tersayang Kalian Adalah
Penggalan Terindah Dari Perjalanan Hidup Ini.