

**WANPRESTASI PIHAK PENJUAL TERHADAP
PIHAK PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DI DESA BATU CERMIN LABUAN BAJO**

SKRIPSI

Oleh:

Milda Fitriyani

201910115149



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

**WANPRESTASI PIHAK PENJUAL TERHADAP
PIHAK PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DI DESA BATU CERMIN LABUAN BAJO**

SKRIPSI

Oleh:

Milda Fitriyani

201910115149



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Batu Cermin Labuan Bajo

Nama Mahasiswa : Milda Fitriyani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115149

Progam Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum



LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Batu Cermin Labuan Bajo

Nama Mahasiswa : Milda Fitriyani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115149

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 22 Juni 2023

Bekasi, 22 Juni 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H, M.H, MM
NIDN. 0312117102

Dr. Sartika

Penguji II : Esther Masri, S.H. M.Kn
NIDN. 0312017904

Esther Masri

Penguji III : Elfirda Ade Putri, S.H. M.H
NIDN. 0306018804

Elfirda Ade Putri

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Diana Fitriana, S.H. M.H
NIDN. 0424039003

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Milda Fitriyani
NPM : 201910115149
TTL : Bekasi, 19 Juli 2001
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Batu Cermin Labuan Bajo*" adalah benar-benar merupakan asli 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 di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan Peraturan yang berlaku

Jakarta, 22 Juni 2023

Yang membuat pernyataan,



Milda Fitriyani

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMISS**

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

Nama : Milda Fitriyani
NPM : 201910115149
TTL : Bekasi, 19 Juli 2001
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : 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: **“WANPRESTASI PIHAK PENJUAL TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI DESA BATU CERMIN LABUAN BAJO”** Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*data base*), 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.

Jakarta, 22 Juni 2023

Yang membuat pernyataan,



Milda Fitriyani

ABSTRAK

Milda Fitriyani. 201910115149. Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Batu Cermin Labuan Bajo

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual tanah dan mengalihkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli juga berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar tanah tersebut dengan harga yang sudah sesuai kesepakatan, berdasarkan Peraturan yang berlaku jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari pertanggungjawaban penjual terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan mempelajari Perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dibeli tanpa sertifikat hak milik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan Perundangan-undangan, Peraturan Pemerintah, konseptual, dan kasus. Teknik pengumpulan bahan adalah menggunakan studi kepustakaan (*library research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Pertanggungjawaban timbul karena adanya perikatan, Bentuk pertanggungjawaban Penjual adalah memenuhi prestasinya; 2) Perlindungan hukum yang diterima oleh penggugat sebagai pembeli adalah Perlindungan hukum represif, yaitu Perlindungan hukum yang dirancang untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa yang timbul. Dalam kasus ini, Pertanggungjawaban dari pihak penjual dalam Putusan No. 10/Pdt.G/2021/PN Rtg ialah memenuhi prestasinya berupa mengembalikan sisa uang muka sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penjual harus membayar biaya perkara yang sudah dikeluarkan oleh pembeli sejumlah Rp 620.000,00 (enam ratus dua puluh ribu rupiah).

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian jual beli, Pertanggungjawaban, Perlindungan hukum

ABSTRACT

Milda Fitriyani. 201910115149. Default Of The Seller Against The Buyer In The Sale And Purchase Of Land In The Village Of Batu Cermin Labuan Bajo

Sale and purchase of land is an agreement in which the seller promises and binds himself to sell land and transfer land rights to the buyer, and the buyer also promises and binds himself to pay for the land at a price that is in accordance with the agreement, based on applicable regulations sale and purchase of land rights must be done before PPAT. The purpose of this research is to study the seller's liability for default in the land sale and purchase agreement and to study the legal protection of buyers of land purchased without a certificate of ownership. This research uses normative legal research methods that are prescriptive in nature with the approach of legislation, government regulations, conceptual, and cases. The material collection technique is using library research. The results showed that 1) Liability arises because of the existence of an engagement, the form of the Seller's responsibility is to fulfill its performance; 2) The legal protection received by the plaintiff as a buyer is repressive legal protection, namely legal protection designed to solve a problem or dispute that arises. In this case, the liability of the seller in Decision No. 10/Pdt.G/2021/PN Rtg is to fulfill his performance in the form of returning the remaining down payment of IDR 150,000,000.00 (one hundred and fifty million rupiah) and the Seller must pay the court costs incurred by the buyer in the amount of IDR 620,000.00 (six hundred and twenty thousand rupiah).

Keyword: *Default, Sale and Purchase Agreement, Liability, Legal Protection*

KATA PENGANTAR

Segalah puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan karuniannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi dengan Judul **“Wanprestasi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Batu Cermin Labuan Bajo”** (Putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Rtg) merupakan tugas akhir yang ditulis sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar strata satu Ilmu Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan serta partisipasi dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung, maka dari itu dalam kesempatan ini dengan segala hormat dari kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya, khususnya kepada :

1. Teruntuk kedua orang tua yang sangat istimewa yaitu mama dan abah, Terimakasih telah membesarkan, merawat dan serta selalu memberikan nasehat, semangat, saran, memberikan kasih sayang dan dukungan doa-doa beliau selalu dalam Menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Bapak Dr. Adi Nur Rohman, S.HI., M.Ag., M.H selaku ketua Wakil Dekan II Fakultas hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

5. Bapak Dr. Sugeng, S.H., M.H selaku dosen Pembimbing I yang dengan sabar dan tanpa rasa jenuh beliau meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan dan pikiran sehingga penulis ini dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing II yang dengan sabar dan tanpa rasa jenuh beliau menyempatkan meluangkan waktu untuk memberikan saran serta arahan untuk dapat menyelesaikan penulis dalam mengerjakan skripsi.
7. Ibu Sri Wahyuni, S.H., M.H, selaku dosen akamedik, yang selalu memberikan arahan-arahan dalam pengisian kartu rencana studi.
8. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berperan penting terhadap proses Pendidikan penulis dan telah memberikan Ilmu Pengetahuan.
9. Seluruh Karyawan Perpustakaan Universitas Bhayangkara yang selalu memberikan kesempatan penulis ini untuk membaca referensi buku-buku hukum, referensi skripsi-skripsi, dan meminjam referensi buku-buku
10. Abang, kakak, dan adik yang telah memberikan motivasi, saran dan dukungan serta doa.
11. Teman-teman Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas bhayangkara Jakarta raya Angkatan 2019 tanpa terkecuali yang selalu bersama-sama menuntut ilmu, dan semoga kita semua selalu dalam lindungan-nya.
12. Spesial untuk seseorang ucapakan *thank you very much for you*, yang selalu ada dan tak henti-hentinya memberikan semangat, dukungan, doa, dan selalu

meluangkan waktunya untuk menemanin bimbingan dan mengunjungi perpustakaan nasional.

13. Terimakasih untuk Fika Yurika Destari, Rachel Ikapriyanti Silaban, Siti Rahmah, Aulya Maharani Ananda Putri Pasaribu, dan anggota-anggota Bem yang tidak bisa disebutkan satu persatu, teman-teman perjuangan skripsi yang selalu bareng dari tahun 2019 hingga skripsi.

14. Terimakasih Untuk Ka Verent Rayditsha Tridittha, S.H yang sudah dianggap kakak sendiri yang telah membantu dan memberikan motivasi, saran, dan semangat dalam menulis skripsi.

15. Semua yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Tak henti-hentinya penulis sampaikan terimakasih banyak dan semoga amal baik semua pihak mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT Aamiin.

Dengan demikian yang dapat penulis sampaikan. Bila ada kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini penulis mohon maaf sebesar-besarnya. Skripsi ini tentu masih jauh dari kesempurnaan oleh karena itu saran dan keritik, penulis harapkan akan sangat bermanfaat untuk memperaikan. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Bekasi, 22 Juni 2023



Milda Fitriasani
201910115149

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	6
1.3.2. Kegunaan Penelitian	6
1.4. Kerangka Teoritis, kerangka Konseptual, dan kerangka Pemikiran	7
1.4.1. Kerangka Teoritis	7
1.4.2. Kerangka Konseptual	11
1.4.2. Kerangka Pemikiran	18
1.5. Penelitian terdahulu	19

1.6. Metode Penelitian.....	23
1.6.1. Pendekatan Penelitian	23
1.6.2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	23
1.6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	26
1.6.4. Teknik Pengolahan Bahan Hukum	26
1.6.1. Analisis Bahan Hukum	27
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	28
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	28
2.1.1. Pengertian Perjanjian	28
2.1.2. Asas-asas Perjanjian	29
2.1.3. Syarat sahnya suatu Perjanjian	31
2.1.4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	33
2.1.5. Wanprestasi.....	39
2.1.6. Pembatalan Perjanjian dan Pemutusan Perjanjian	41
2.1.7. Hapusnya Perjanjian	43
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	45
2.2.1. Pengertian Dari Dasar Hukum Tanah.....	45
2.2.2. Hak-Hak Atas Tanah	47
2.2.3. Pendaftaran Tanah	48
2.2.4. Tujuan Pendaftaran Tanah	50
2.2.5. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak	51
BAB III. WANPRESTASI PIHAK PENJUAL TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI DESA BATU CERMIN LABUAN BAJO	55
3.1. Objek Penelitian.....	55

3.1.1. Sejarah singkat desa batu cermin, Kecamatan Komodo, kabupaten manggarai Barat.....	55
3.1.2. Tata Cara Proses Penyelesaian Sengketa Tanah.....	57
3.2. Peta Desa Batu Cermin	58
3.3. Lokasi Penelitian.....	60
3.4. Kasus Penelitian.....	61
BAB IV. WANPRESTASI PIHAK PENJUAL TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI DESA BATU CERMIN LABUAN BAJO	64
4.1. Tanggungjawab Pihak Penjual Terhadap Pembeli Atas Wanprestasi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	64
4.1.1. Analisis Tanggungjawab Pihak Penjual	78
4.2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Tanah Yang Dibeli Tanpa Sertifikat Hak Milik	81
4.2.1. Pembeli yang beritikad baik	81
4.2.2. Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Tanah Yang Dibeli Tanpa Sertifikat Hak milik	89
BAB V. PENUTUP.....	112
5.1. Kesimpulan	112
5.2. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA	115
RIWAYAT HIDUP PENULIS	124

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Lahan yang Bersertifikat Tahun 2015-2019.....	60
--	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Labuhan Bajo 58



DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i>
BPN	Badan Pertanahan Nasional
HAM	Hak Asasi Manusia
KUH PER	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPAT	Pejabat Pembuatan Akta Tanah
PN	Pengadilan Negeri
UUPA	Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Jangan pernah menyerah, tidak ada kata gagal untuk orang yang tidak ingin sukses. “Dan jangan kamu berputus asa dari Rahmat Allah. Sesungguhnya yang berputus asa dari Rahmat Allah, hanyalah orang-orang yang kafir”.

(QS Yusuf: 87)

Tidak ada kesulitan yang tidak ada ujungnya. Sesudah sulit pasti akan ada kebahagiaan. “Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap

(QS Al-Insyirah: 5-8)

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini penulis persembahkan untuk diri sendiri atas bentuk tanggungjawab tugas akhir dan kedua orang tua penulis yang telah membesarkan anaknya ini, yang sering memberikan support, memberikan doa agar anaknya menjadi sarjana

Hukum yang berguna bagi semua orang dan lingkungan sekitar, serta untuk saudara-saudara dan orang spesial yang selalu menasehati serta memberikan support dalam menyelesaikan skripsi ini hingga sampai saat ini penulis dapat menyelesaikan skripsi ini”.