

**SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH MENURUT HUKUM PERDATA (STUDI KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 223/  
PDT.G/2007/PN.BKS TENTANG GUGATAN WAN-  
PRESTASI JUAL BELI HAK ATAS TANAH)**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat  
Mencapai Sarjana Hukum**

**OLEH**

**NAMA : NICHOLAS MULATUA ORION  
NPM : 2005115064**

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2009**

## PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : NICHOLAS MULATUA ORION  
NPM : 2005115064  
FAK/PROG.STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM  
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI DALAM JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH MENURUT HUKUM PERDATA (STUDI  
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
BEKASI NO. 223/ PDT. G/2007/ PN. BKS  
TENTANG GUGATAN WANPRESTASI JUAL  
BELI HAK ATAS TANAH



**PEMBIMBING MATERI**

**HERYBERTUS SUKARTONO, SH., MH., MM.**

**PEMBIMBING TEKNIS**

**BURHANUDIN HASAN, SH., MH.**

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
SK TERAKREDITASI "B" NOMOR : 001/ BAN-PT/ AK-XI/SI/IV/2009**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : NICHOLAS MULATUA ORION  
NPM : 2005115064  
FAK/PROG.STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

**JUDUL SKRIPSI**

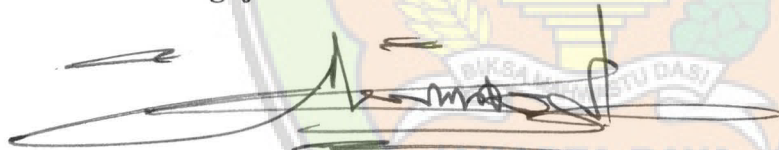
**WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
MENURUT HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI BEKASI NO.  
223/PDT.G/2007/PN. BKS)**

Skrripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal 15  
September 2009 dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

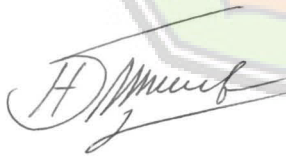
**SUSUNAN DEWAN PENGUJI**

**Panitia Penguji**

**Tanda Tangan**



**Dr. Dr. A. A. OKA DHERMAWAN, SH., M.Hum., Msi.**  
Dekan



**HERYBERTUS SOEKARTONO, SH., MH., MM.**  
Ketua Penguji



**BAHRIA PRENTHA, SH., MH.**  
Penguji I



**Dra. SITI ROPIAH, SH., MH.**  
Penguji II

## ABSTRAK

**Nicholas Mulatua Orion, 2005115064, Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/PDT.G/2007/PN.BKS), Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2009**

Pasal 1338 KUHPperdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada Pengertian perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa itulah maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Pasal 1457 KUHPperdata menegaskan bahwa Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi diantara para pihak setelah para pihak sepakat, meskipun objek jual beli belum diserahkan ataupun harganya belum dibayarkan. Dalam penelitian ini akan dianalisa perkara perdata PN Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN.Bks, dengan rumusan masalah sebagai berikut : 1). Bagaimana pengertian dan akibat hukum dari suatu perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah menurut hukum perdata? 2). Bagaimana pertimbangan hukum hakim PN Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN.Bks. Dengan tujuan Penelitian adalah ingin mengetahui bagaimanakah pengertian dan akibat hukum dari suatu perikatan atau perjanjian jual beli hak atas tanah menurut hukum perdata dan apakah amar putusan tersebut di atas sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif. 1). Akibat hukum dari suatu perikatan jual beli hak atas tanah menurut hukum perdata merupakan suatu ingar janji atau tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan jual beli hak atas tanah baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang yang berakibat debitur diharuskan untuk membayar ganti kerugian, pembatalan atau pemutusan perjanjian, resiko beralih kepada kreditur, membayar biaya perkara.2). Pertimbangan hukum hakim PN Bekasi prkara diatas sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia karena dalam amar putusan tersebut adalah menolak eksepsi Tergugat, menolak gugatan Pengugat, menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya, menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara, karena kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai penyerahan uang Rp. 25.000.000,- dengan penyerahan akta jual beli dan sertifikat bangunan objek perkara merupakan pimjam meminjam dengan jaminan tanah dan bangunan objek perkara bukan merupakan perjanjian jual beli hak atas tanah.kepada masyarakat yang merasa hak-haknya telah dilanggar agar mengajukan gugatan ke pengadilan, pengajuan gugatan ke pengadilan, baik terbukti atau tidak terbukti bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum.

**Pembimbing Materi : Herybertus Soekartono, SH., MH., MM.**

**Pembimbing Teknis : Burhanuddin Hasan, SH., MH.**

## KATA PENGANTAR

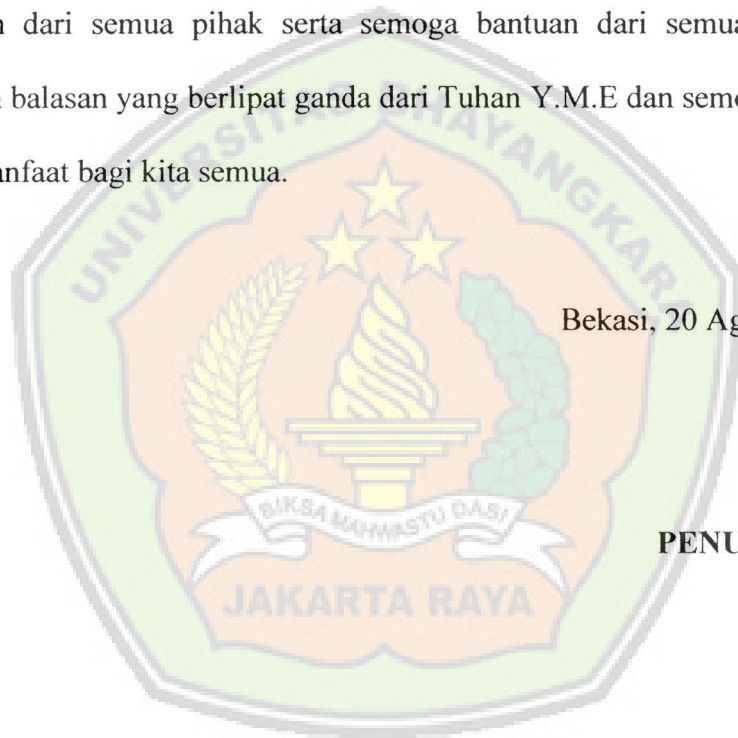
Penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BEKASI NO. 223/PDT.G/2007/PN.BKS)”. Skripsi ini dibuat dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Drs. LOGAN SIAGIAN, MH., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Bapak Dr.Dr. Drs. A. A. OKA DHERMAWAN, SH., M. HUM., MSI., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Bapak HERYBERTUS SOEKARTONO, SH., MH., MM., selaku pembimbing materi dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak BURHANUDDIN HASAN, SH., MH., selaku pembimbing teknis dalam penulisan skripsi ini;
5. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
6. Kedua Orang Tua, Adik-Adik dan Keluarga Penulis yakni Bapak J. SIHOMBING SH. Dra T. SIMANJUNTAK, HILDA RANI , JOHANES Leonard, SAFEI SIMANJUNTAK S.Sos, Drs. HAKMER SIMANJUNTAK,

PASU SIMANJUNTAK, PESTA SIMANJUNTAK, SE., Drg. SONDANG SIMANJUNTAK dan Dra. SARI SIMANJUNTAK;

7. Seluruh Rekan-rekan pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;

Akhirnya penulis memohon maaf apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam penyusunan skripsi ini, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak serta semoga bantuan dari semua pihak akan mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Tuhan Y.M.E dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Bekasi, 20 Agustus 2009

**PENULIS**

**MOTO :**

**Gunakanlah Waktu Dapat Dengan Sebaik-baiknya Karena Waktu Itu Tidak  
Akan Terulang Dua Kali Serta Raihlah Impian Dan Cita-Cita Dengan  
Penuh Semangat Dan Perjuangan**

**PERSEMBAHAN :**

*Skripsi Ini Penulis Persembahkan Untuk Kedua Orang Tua Dan*

*Adik-Adik Penulis Tercinta :*

*J SIHOMBING*

*T SIMANJUNTAK*

*HILDA RANI*

*JOHANES LEONARD*

**WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
MENURUT HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI BEKASI NO.  
223/PDT.G/2007/PN.BKS)**





## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Motto / Persembahan.....	ii
Judul.....	iii
Lembar Persetujuan.....	iv
Lembar Pengesahan.....	v
Abstrak.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	ix

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran.....	11
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penelitian.....	21

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.....	23
B. Asas Kebebasan Berkontrak.....	29
C. Pengertian Wanprestasi.....	48

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

A. Wanprestasi dan Akibat Hukum Suatu Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.....	50
B. Putusan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/Pdt.G/2007/PN. Bks Tentang Gugatan Wanprestasi Hak Atas Tanah.....	59
1. Kasus Posisi.....	59
2. Amar Putusan.....	83

### **BAB IV PEMBAHASAN**

A. Hakikat Wanprestasi dan Akibat Hukumnya Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	85
1. Hakikat Wanprestasi.....	85
2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	92
B. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Bekasi No. 223/ Pdt. G/ 2007/ PN. BKS Tentang Gugatan Wanprestasi Hak Atas Tanah...97	

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**