

**FORCE MAJEURE DALAM WANPRESTASI TERKAIT
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR
224/PDT.G/2017/PN.JAK.SEL *JUNCTO* PUTUSAN NOMOR
91/PDT/2018/PT.DKI)**

Skripsi

Oleh:

ELZA SEPTIRA

201510115107



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : *Force Majeure* Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jak.Sel *juncto* Putusan Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI).

Nama Mahasiswa : Elza Septira

NPM : 201510115107

Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Disetujui Oleh:

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis



Junla Karsa Simamora, S.H., M.M

Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H

NIP: 0308065805

NIP: 0307037003

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : *Force Majeure* Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jak.Sel *juncto* Putusan Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI)

Nama Mahasiswa : Elza Septira

Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115107

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Juli 2019

Bekasi, 1 Agustus 2019

MENGESAHKAN

Ketua Tim Penguji : Dr. Hotma P. Sibuea, S.H., M.H
NIDN 0323035802

Penguji I : Dr. Yurnal, S.H., M.Hum
NIP 201805008

Penguji II : Junla Karsa Simamora, S.H., M.M
NIP: 0308065805

MENGETAHUI,

Plt. Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Adi Nur Rohman, S.HI., M.Ag
NIP 1901377

Dekan
Fakultas Hukum

Dr. Slamet Pribadi, S.H., M.H
NIP 1901381

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “*Force Majeure* Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 224/Pdt.G/2017/Pn.Jak.Sel *Juncto* Putusan Nomor 91/Pdt/2018/Pt.Dki)”.

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 nanti dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ilmiah 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 mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 30 Juli 2019

Yang Membuat Pernyataan



Elza Septira

201510115107

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Elza Septira
NPM/NIP : 201510115107
Program Studi : 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-Eksklusive-Free Right*), atas karya saya yang berjudul:

*“Force Majeure Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor
224/Pdt.G/2017/PN.Jak.Sel juncto Putusan Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI)”*

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyipkan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Bekasi

Pada tanggal : 30 Juli 2019

Yang menyatakan,


Elza Septira

201510115107



ABSTRAK

Elza Septira, 201510115107, Skripsi, Force Majeure Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jak.Sel *juncto* Putusan Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI).

Dalam suatu perjanjian, klausula mengenai *force majeure* sering menimbulkan masalah mengenai sejauh mana dan bagaimana suatu keadaan dapat dikatakan dalam suatu keadaan memaksa. Seperti dalam perkara yang hendak penulis kaji, sengketa jual beli Apartement LA City antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan gugatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat. Namun dalam eksepsinya tergugat membantah telah melakukan wanprestasi dan menyatakan bahwa tidak terpenuhi kewajibannya selaku pihak penjual Apartement LA City dikarenakan adanya *force majeure* yaitu karena adanya perubahan peraturan Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Dalam putusannya, hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dimana dalam pertimbangannya hakim menganggap perubahan peraturan pemerintah tidak termasuk ke dalam *force majeure*. Penelitian ini, menggunakan 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 perubahan peraturan pemerintah dapat dikatakan sebagai *force majeure*.

Kata kunci : Perjanjian, Perjanjian Jual Beli, *Force Majeure*

ABSTRACT

Elza Septira, 201510115107, Essay, *Force Majeure* In Wanprestasi Regarding The Sale And Purchase Agreement In The Perspective Of Civil Law (Case Study Decision Number 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. *Juncto* Decision Number 91/PDT/2018/PT.DKI).

In an agreement, the clause concerning force majeure often raises problems regarding the extent to which and how a situation can be said in a coercive state. As in the case the author wants to examine, dispute over the sale and purchase of LA City apartment between the plaintiff and the defendant. The plaintiff filed a lawsuit with the South Jakarta District Court with a wanprestasi that had been carried out by the defendant. But in his rebuttal, the defendant denied that he had made a wanprestasi and stated that his obligations were not fulfilled as the seller of the LA City apartment due to force majeure due to changes in regional government regulations in Jakarta. In its decision, the judge stated that the defendant had made a wanprestasi wherein in his consideration the judge considered that government regulations were not include in force majeure. This research, the approach method used is normative legal research method, by reviewing primary data and secondary data relating to the problems to be discussed.

The results of the study concluded that changes in government regulations can be said to be force majeure.

Keywords : Agreement, Sale and Purchase Agreement, Force Majeure

KATA PENGANTAR

Assalamuallaikum. Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah memberikan nikmat jasmani dan rohani, karena atas kuasa dan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Force Majeure Dalam Wanprestasi Terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor. 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel *Juncto* Putusan Nomor. 91/PDT/2018/PT.DKI)” dengan baik dan lancar. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan tanggapan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini, penulis juga berharap bahwa skripsi ini dapat bermanfaat yang dapat digunakan oleh penulis maupun pembaca.

Skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan berbagai pihak. Karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Bambang Karsono, SH, MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Slamet, S.H., M., H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Adi Nur Rohman, S.HI., M.Ag selaku Plt. Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Junla Karsa Simamora, SH., MM., selaku Dosen Pembimbing pertama yang telah banyak meluangkan waktu di sela-sela kesibukan untuk memberikan kontribusi dan pemikiran serta bimbingan kepada penulis hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. Endang Hadrian, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing kedua yang banyak memberikan bimbingan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.

6. Dr. Hotma P. Sibuea, S.H.,M.H selaku dosen ketua penguji, Dr. Yurnal, S.H.,M.Hum selaku dosen penguji pertama, dan Junla Karsa Simamora, S.H.,M.M selaku dosen penguji kedua yang telah memberikan saran dan masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen dan jajaran staf Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah berperan penting dalam proses belajar saya.
8. Kedua orang tua saya, ayahanda tercinta Wuryantoro dan ibunda tercinta Suzie Fitriyana, terimakasih atas pengorbanan, kasih sayang dan motivasi yang telah diberikan dalam mendidik dan mengasuh tanpa meminta imbalan apapun.
9. Kakak saya tersayang, Ryan Oktoviar yang telah memberikan semangat dan dukungan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Keluarga besar di Tangerang yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
11. Sahabat saya tercinta, Rasbina Natalianna Br. Sembiring teman seperjuangan yang setia menemani penulis, yang selalu ada disaat penulis sedang nge-down dan selalu memberikan dukungan dan semangat dalam proses penyusunan skripsi ini.
12. Teman-teman saya, Fitri Andriani, Della Dwi Octaviany dan Almira Hafshah, teman-teman seperjuangan di kelas 8 A1 reguler pagi dan seluruh teman-teman angkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, aamiin.

Bekasi, 12 Juli 2019



Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR 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.....	3
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	3
1.2.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	4
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	4
1.4. Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.....	4

1.4.1. Kerangka Teoritis.....	4
1.4.2. Kerangka Konseptual.....	6
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	8
1.5. Metode Penelitian.....	9
1.5.1. Metode Pendekatan.....	9
1.5.2. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum.....	10
1.5.3. Jenis Data.....	10
1.5.4. Tehnik Analisis Data.....	11
1.6. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	14
2.1.2. Asas-Asas Perjanjian.....	15
2.1.3. Syarat Sah Perjanjian.....	18
2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	22
2.2.1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	22
2.2.2. Saat Terjadinya Jual Beli.....	23
2.2.3. Kewajiban Pihak-Pihak.....	24
2.2.3.1. Kewajiban Pihak Penjual.....	24
2.2.3.2. Kewajiban Pihak Pembeli.....	26
2.2.4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	27
2.3. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	28
2.3.1. Pengertian Wanprestasi.....	28
2.3.2. Saat Terjadinya Wanprestasi.....	31
2.3.3. Wanprestasi Dalam Hubungan Kontraktual.....	31

2.4. Tinjauan Umum Tentang <i>Force Majeure</i>	32
2.4.1. Pengertian <i>Force Majeure</i>	32
2.4.2. Dasar Hukum <i>Force Majeure</i>	33
2.4.3. Jenis-Jenis <i>Force Majeure</i>	34
2.4.4. Akibat Hukum <i>Force Majeure</i>	36
BAB III HASIL PENELITIAN.....	38
3.1. Kasus Posisi.....	38
3.1.1. Duduk Perkara.....	38
3.1.2. Dalam Petitum Penggugat.....	40
3.1.3. Jawaban Tergugat Atas Gugatan Penggugat.....	42
3.2. Pertimbangan Hakim.....	47
3.2.1. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.....	47
3.2.2. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.....	55
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	60
4.1. Analisis Mengenai Perubahan Peraturan Pemerintah Yang Mengakibatkan Terhambatnya Pelaksanaan Prestasi Oleh Debitor Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dapat Dikategorikan Sebagai <i>Force Majeure</i>	60
4.2. Analisis Mengenai Putusan Pengadilan Yang Telah Memenuhi Asas/Prinsip Yang Diatur Dalam KUH Perdata.....	67
BAB V PENUTUP.....	73
5.1. Kesimpulan.....	73
5.2. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

MOTTO

"TIDAK ADA BALASAN UNTUK KEBAIKAN SELAIN
KEBAIKAN PULA"

PERSEMBAHAN

KARYA INI PENULIS PERSEMBAHKAN UNTUK:

1. ORANGTUA TERCINTA AYAHANDA WURYANTORO DAN IBUNDA SUZIE FITRIYANA YANG DENGAN KASIH SAYANGNYA SELALU MEMBERI DUKUNGAN DAN MOTIVASI SERTA PENGORBANAN DALAM MENDIDIK DAN MENGASUH ANAK-ANAKNYA TANPA MENGENAL PAMRIH
2. KAKAK TERSAYANG RYAN OKTOVIAR YANG SELALU MEMBERIKAN DUKUNGAN DAN SEMANGAT
3. KELUARGA BESAR YANG TIDAK PERNAH LELAH MEMBERIKAN DUKUNGAN DAN DOA

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti Dan Keterangan
DKI	Daerah Khusus Ibukota
DKL	Daerah Kepemilikan Lahan
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
KLB	Koefisien Lantai Bangunan
KUH PERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli



DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.
2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 91/PDT/2018/PT.DKI.
3. Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi 1.
4. Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi 2.
5. Riwayat Hidup Penulis.

