

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI (INGKAR JANJI) PERBUATAN HUKUM JUAL
BELI TANAH**

STUDI KASUS (Putusan No. 275/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim)

Skripsi

Untuk Memenuhi Persyaratan dalam Mencapai Derajat Strata Satu pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



DISUSUN OLEH:

NAMA : DOFA SHINKY
N.I.M : 140050092
Program Kekhususan : Hubungan Sesama Anggota
Masyarakat/Hukum Perdata

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

2018

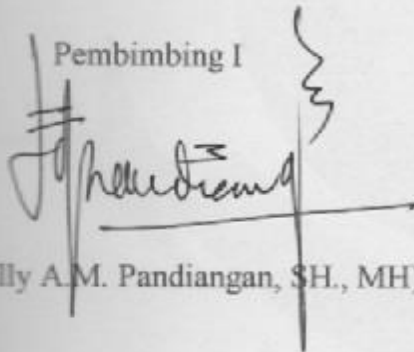
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA**

LEMBAR PERSETUJUAN

NAMA : Dofa Shinky
NIM : 1440050092
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI (INGKAR JANJI)
PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS
PUTUSAN NO. 275/PDT/G/2014/PN/JKT.TIM)

Disetujui

Pembimbing I



(L. Elly A.M. Pandiangan, SH., MH)

Pembimbing II



(Inri Januar, SH., MH)

Mengetahui,

Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata



(Inri Januar, SH., MH)

LEMBAR PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI (INGKAR JANJI) PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 275/PDT/G/2014/PN/JKT.TIM)

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh:

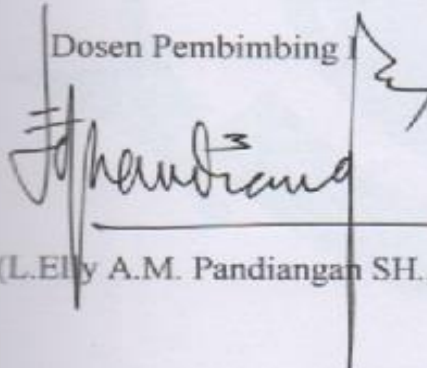
Nama : Dofa Shinky

NIM : 1440050092

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi
Pada Tanggal Agustus 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat


Susunan Tim Penguji

Dosen Pembimbing I



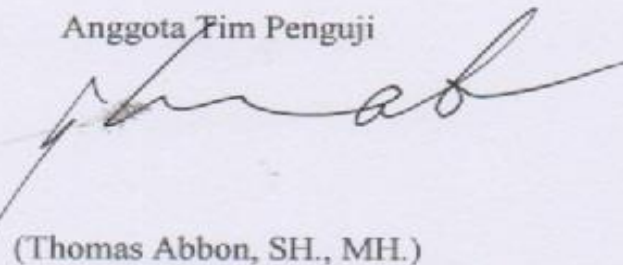
(L. Elly A.M. Pandiangan SH., MH)

Dosen Pembimbing II



(Inri Januar, SH.,MH.)

Anggota Tim Penguji



(Thomas Abbon, SH., MH.)

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih Karunia-Nya yang diberikan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan Skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Selain itu penulisan skripsi ini merupakan suatu keinginan dari penulis untuk memberikan kontribusinya yang membangun bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Perdata khususnya mengenai **TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI (INGKAR JANJI) PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH** Penulis berharap penulisan skripsi ini akan bermanfaat bagi pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna dengan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu penulis senantiasa berharap kepada siapa saja yang berminat untuk meneruskan penelitian tentang masalah serupa nantinya dapat lebih menyempurnakan dan mengembangkannya.

Jakarta, Agustus 2018

Penulis

(Dofa Shinky)

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini juga menghadapi berbagai kendala yang mana harus diselesaikan sesuai waktu yang ada. Tetapi atas dukungan doa, semangat dan motivasi dari berbagai pihak dan juga kekuatan dari Yesus Kristus maka segala kendala dapat teratasi dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada :

1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH., MBA selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia beserta staff jajaran pengurus Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Hulman Panjaitan, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum yang Telah membimbing kami selaku mahasiswa/I selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Ibu L. Elly A.M. Pandiangan, SH, MH selaku dosen pembimbing I yang telah membimbing saya sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Inri Januar, SH., MH selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing saya dengan kesabaran dan ketekunan di tengah-tengah kesibukan baik di dalam UKI maupun kesibukan di luar UKI.
5. Seluruh staff jajaran Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang sangat berperan membantu penulis menyelesaikan administrasi perkuliahan.
6. Kepada Rajuman Siregar dan Moina Sihombing selaku Orang Tua Penulis. Coe Nara Siregar dan Niken Donamor Siregar selaku adik dari penulis. Terimakasih sudah mendidik, membiayai kuliahku serta memberikan dukungan, doa kepada penulis. Mereka adalah semangat bagi saya dalam melakukan penulisan hukum ini. Tuhan Yesus Memberkati
7. Riko Wibawa Sitanggung S.H. dalam membantu penulis mendapatkan referensi dan menyemangati penulis baik dari materil maupun formil
8. Ernelia Novemita Sinambela yang memberikan support lebih hingga penulis bisa menyelesaikan penulisan ini.

Jakarta , 7 Agustus 2018

Penulis

(Dofa Shinky)

ABSTRAK

- A. Nama : Dofa Shinky
- B. Nim : 1440050092
- C. Program Kekhususan : Hukum Perdata
- D. Judul : Tinjauan Yuridis Wanprestasi (Ingkar Janji) perbuatan hukum Jual Beli Tanah
- E. Kata Kunci : Wanprestasi dalam perbuatan hukum Jual Beli Tanah
- F. Halaman : 91 halaman + 1 lampiran putusan
- G. Daftar Acuan : 19 Buku + 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata + 4 website
- H. Ringkasan Isi :

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan diri dan bersepakat. Jadi, perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap harta kekayaan atau barang bagi pihak yang membuat perjanjian.

Dalam penelitian ini penulis menyampaikan pendapat dengan menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif terhadap perbuatan hukum jual beli tanah. Dalam pengembangan putusan hakim yang menyatakan seseorang melakukan wanprestasi dengan perbuatan hukum jual beli tanah, bahwa hakim memutuskan dengan pembuktian yang diberikan oleh penggugat merupakan sah karena kurang bayar dari pihak tergugat. Pada dasarnya bahwa perbuatan hukum jual beli yang mengakibatkan wanprestasi adanya pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagai pihak dalam perjanjian.

Sengketa dalam suatu perjanjian tidak akan terjadi apabila masing-masing pihak melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat. Namun terkadang tidak semua pihak dalam perjanjian mampu melaksanakan kewajiban baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Apabila salah satu pihak dalam suatu perjanjian melakukan kesalahan atau suatu kelalaian yang berakibat tidak terlaksananya prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka ia dapat digugat karena telah melakukan wanprestasi.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN..... i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

KATA PENGANTAR..... iii

UCAPAN TERIMA KASIH iv

ABSTRAK..... vi

DAFTAR ISI..... vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan 1

B. Perumusan Masalah 7

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 7

D. Metode Penelitian 8

E. Sistematika Penulisan 10

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

2.1 Pengertian Perjanjian pada umumnya..... 12

2.1.1 Definisi Perjanjian..... 13

2.1.2 Syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian 15

2.1.3 Asas-asas Hukum Perjanjian 19

2.1.4 Macam-macam Perjanjian 23

2.1.5 Hapusnya Perjanjian..... 31

2.2 Pengertian Wanprestasi pada umumnya 32

2.2.1. Definisi wanprestasi 33

2.2.2. Bentuk-bentuk wanprestasi dan pelaksanaan prestasi34

2.2.3. Akibat hukum wanprestasi.....	37
2.3 Perjanjian jual beli	40
2.3.1 Pengertian perjanjian jual beli	40
2.3.2 Hak dan kewajiban penjual dan pembeli	41
2.3.3 Unsur dalam jual beli	44
2.3.4 Proses terjadinya perjanjian jual beli	45
2.4 Perjanjian jual beli tanah	45
2.4.1 Pengertian jual beli tanah	45
2.4.2 Syarat-syarat jual beli tanah	46
2.4.3 Tata cara jual beli tanah	49

BAB III ANALISIS PEMBAHASAN TINJAUAN YURIDIS

WANPRESTASI DARI PERBUATAN HUKUM JUAL BELI

A. Akibat hukum atas perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli.....	61
B. Penerapan hukum mengenai wanprestasi dalam Putusan No.275/PDT/G/2014/PN/JKT.Tim.....	76
1. Kajian putusan	76
2. Terjadinya konplik dalam putusan	78
3. Putusan hakim yang menyatakan tergugat melakukan wanprestasi	79

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	89
1. Akibat hukum wanprestasi perbuatan jual beli tanah	89
2. Penerapan hukum dari putusan No.275/PDT/G/2014/PN/JKT.Tim.....	90
B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BIODATA PENELITI