

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN
(UNIT) APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

MONICA PRIMASANTI RAMADANI
NPM.1471010037

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2018**

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNIT
APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE**

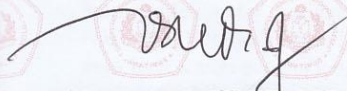
Oleh :

MONICA PRIMASANTI RAMADANI
1471010037

Telah Direvisi dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 31 Mei 2018

PEMBIMBING

TIM PENGUJI :



Mas Anianda TF, SH., MH.
NPT. 3 7709 07 0221

1.



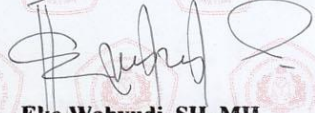
Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

2.



Mas Anianda TF, SH., MH
NPT. 3 7709 07 0221

3.



Eko Wahyudi, SH, MH
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui,

DEKAN



Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNIT
APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE

Oleh :

MONICA PRIMASANTI RAMADANI
1471010037

Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 18 Mei 2018

PEMBIMBING

TIM PENGUJI :

1.


Mas Anianda TF, SH., MH.
NPT. 3 7709 07 0221


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

2.


Mas Anianda TF, SH., MH
NPT. 3 7709 07 0221

3.


Eko Wahyudi, SH., MH
NPT. 3 7808 07 0222

Mengetahui,

DEKAN




Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Monica Primasanti Ramadani
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 27 Februari 1995
NPM : 1471010037
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Samanhudi II/18A Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi penulis dengan judul :
“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNIT APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 18 Mei 2018

Mengetahui
Pembimbing



Mas Anienda TF., SH., MH.
NPT. 3 7709 07 0221



Monica Primasanti Ramadani
NPM. 1471010037

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadirat Tuhan YME yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN UNIT APARTEMEN ROYAL PARK VILLAGE”**. Penulisan Skripsi ini disusun guna melengkapi persyaratan Tugas Akhir dalam mencapai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dikarenakan kemampuan penulis yang masih kurang dan terbatas dalam pengalaman yang ada. Oleh karena itu, apabila ada kritik atau saran yang membangun dan bersifat positif untuk penulisan Skripsi ini akan diterima penulis dengan senang hati.

Skripsi ini dapat terselesaikan atas bantuan, bimbingan dan dorongan oleh beberapa pihak. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, SH., MH Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum, juga sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam pembuatan Skripsi, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi. Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.

3. Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "VETERAN" Jawa Timur.
4. Dra. Endang Iryanti, MM selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.
5. Bapak Fauzul Aliwarman, SH, M.Hum. Selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "VETERAN" Jawa Timur.
6. Kedua orang tua saya tercinta, Djoni Budianto dan Kartini Sukrawati serta seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan moral dan materiil serta doa selama ini.
7. Kepada saudara-saudara saya yang telah mendukung untuk menyelesaikan laporan dan turut serta mendukung penulis.
8. Sahabat-sahabat Adella Ghea, Retno Setiyo, Febriani Diah, Ratu Mazaya, Fadella Yunidar, Aji Setyo, Arsa Kurnia, Nanda Erista, Prabowo Adisurya, Rafly Yudha, Bimantara Surya, Puri Sukma Negara, dan Kiki Aristianty yang selalu membuat penulis tertawa dan senantiasa membantu penulis untuk terus semangat menyelesaikan studi.
9. Untuk Dio Mahesa Putra yang selalu memberikan dukungan dan do'a untuk menulis Skripsi ini.
10. Semua orang yang telah memberikan dukungan serta do'a untuk penulis agar dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Akhir kata semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan semoga Allah SWT memberikan balasan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Surabaya, Mei 2018

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN REVISI | iv |
| SURAT PERNYATAAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| ABSTRAKSI | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 6 |
| 1.5 Kajian Pustaka | 6 |
| 1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | 6 |
| 1.5.1.1 Pengertian Perjanjian | 6 |
| 1.5.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian | 8 |
| 1.5.1.3 Asas-Asas Dalam Perjanjian | 10 |
| 1.5.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian | 12 |

| | |
|---|----|
| 1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli | 17 |
| 1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli | 20 |
| 1.5.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli | 22 |
| 1.5.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli | 24 |
| 1.5.3 Tinjauan Tentang Perjanjian Dibawah Tangan | 30 |
| 1.5.3.1 Pengertian Perjanjian Dibawah Tangan | 30 |
| 1.5.3.2 Perbedaan Antara Akta Autentik dan Akta Dibawah Tangan | 32 |
| 1.6 Metodologi Penelitian | 34 |
| 1.6.1 Jenis Penelitian | 34 |
| 1.6.2 Sumber Bahan Hukum | 35 |
| 1.6.3 Metode Pengumpulan Data | 37 |
| 1.6.4 Metode Analisa Data | 37 |
| 1.6.5 Sistematika Penulisan | 37 |

**BAB II KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN JUAL-BELI BAWAH TANGAN ATAS
PEMBELIAN SATU (UNIT) APARTEMEN ROYAL
PARK VILLAGE**

| | |
|---|----|
| 2.1 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-Beli Bawah Tangan Atas Pembelian Satu (Unit) Apartemen Royal Park Village | 40 |
| 2.2 Analisis Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Jual - Beli Dibawah Tangan Atas Pembelian Satu | |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| | (Unit) Apartemen <i>Royal Park Village</i> | 51 |
| BAB III | PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN | |
| | JUAL BELI BAWAH TANGAN ATAS PEMBELIAN | |
| | SATU UNIT APARTEMEN <i>ROYAL PARK VILLAGE</i>..... | 57 |
| | 3.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli | |
| | Bawah Tangan atas Pembelian Satu Unit Apartemen | |
| | <i>Royal Park Village</i> | 57 |
| | 3.2 Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Bawah | |
| | Tangan Satu (Unit) Apartemen <i>Royal Park Village</i> | 74 |
| BAB IV | PENUTUP | 75 |
| | 4.1 Kesimpulan | 75 |
| | 4.2 Saran | 76 |
| | DAFTAR PUSTAKA | |
| | LAMPIRAN | |