

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI
PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

DIANDRA KIS ARUMPUSPITA ROIS

NPM. 19071010223

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”
JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2022**

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan
(Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)**

Disusun Oleh:



Diandra Kis Arumpuspita Rois
NPM. 19071010223

**Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi
pada tanggal 30 Januari 2023**

**Menyetujui,
Pembimbing,**



Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

**Mengetahui,
DEKAN**



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan
(Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)**

Oleh:



Diandra Kis Arumpuspita Rois
NPM. 19071010223

**Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 24 Februari 2023**

Pembimbing



Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

Tim Penguji:

1.



Sri Maharani MTVM, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2001

2.




Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

3.



Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

**Mengetahui,
DEKAN**



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan
(Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)**

Oleh:



Diandra Kis Arumpuspita Rois
NPM. 19071010223

**Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 24 Februari 2023**

Pembimbing



Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

Tim Penguji:

1.



Sri Maharani MTVM, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2001

2.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

3.

Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198803 1001

**Mengetahui,
DEKAN**



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

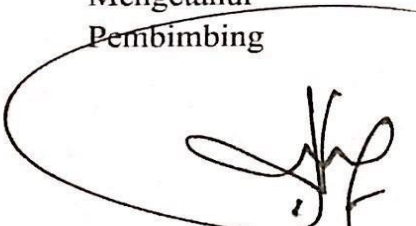
Nama : Diandra Kis Arumpuspita Rois
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 13 Agustus 2001
NPM : 19071010223
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Perlis Utara No. 59

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :
“TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH SECARA LISAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
51/PDT.G/2011/PN.PRA.)” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
“Veteran” Jawa Timur adalah hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai
dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian 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 dan penuh
rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui
Pembimbing



(Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.)
NIP. 19601212 198803 1001

Surabaya, 20 Maret 2023
Penulis,



Diandra Kis Arumpuspita R.
NPM. 19071010223

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)”**. Skripsi ini dibuat dengan tujuan pemenuhan persyaratan mata kuliah kurikulum di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.SI., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya W. Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Penulis yang telah membantu dan membimbing Penulis dalam menulis Skripsi.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang banyak membantu penulis selama belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah menguji, memberikan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
10. Papa, Mama, Kakak-Kakak, dan Pacar selaku Orang tua, Saudara/i, dan Pasangan yang merupakan orang-orang terdekat penulis yang dengan tulus selalu membantu, mendoakan, dan menyemangati disetiap keadaan yang dihadapi oleh penulis.
11. Para sahabat dan teman penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu yang dengan tulus senantiasa memberi bantuan, semangat, dan doa kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih memiliki kekurangan yang oleh karena itu penulis mengharapkan segala saran dan kritik yang membangun agar dapat menyempurnakan laporan ini sehingga dapat berguna bagi seluruh pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 1 Februari 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAKSI.....	xii
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.....	7
1.5.1 Tinjauan Umum Perjanjian	7
1.5.1.1 Pengertian Perjanjian	7
1.5.1.2 Bentuk Perjanjian	9
1.5.1.3 Syarat Sah Perjanjian.....	10
1.5.1.4 Asas – Asas Perjanjian.....	15
1.5.1.5 Pembatalan Perjanjian.....	20
1.5.2 Tinjauan Umum Jual Beli	22

1.5.2.1	Pengertian Jual Beli	22
1.5.2.2	Dasar Hukum Jual Beli	23
1.5.2.3	Syarat Sah Jual Beli	24
1.5.3	Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	26
1.5.3.1	Pengertian Hukum Tanah.....	26
1.5.3.2	Faktor – Faktor Pembangunan Hukum Agraria Nasional.....	30
1.5.3.3	Tujuan Hukum Agraria Nasional.....	33
1.5.3.4	Asas – Asas Undang – Undang Pokok Agraria.....	35
1.5.3.5	Hak – Hak Penguasaan Tanah.....	40
1.5.3.6	Pengertian Jual Beli Tanah.....	44
1.5.3.7	Pengertian Jual Beli Tanah Secara Bawah Tangan Dan Secara Lisan.....	46
1.6	Metode Penelitian.....	52
1.6.1	Jenis dan Tipe penelitian.....	52
1.6.2	Sumber Data.....	53
1.6.3	Metode Pengumpulan dan Pengeolahan Data.....	53
1.6.4	Metode Analisis Data	54
1.6.5	Sistematika Penulisan	54
1.6.6	Lokasi Penelitian	56
1.6.7	Jadwal Penelitian.....	56

**BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
SECARA LISAN PADA PUTUSAN NOMOR 51/Pdt.G/2011/PN.PRA..... 57**

2.1 Duduk Perkara Pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA	57
2.2 Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.....	64
BAB III PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN PADA PUTUSAN NOMOR 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.....	72
BAB IV PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan	82
4.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Transkrip Sementara
- Lampiran 5 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM
- Lampiran 6 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 7 : Sertifikat Seminar
- Lampiran 8 : Bukti Pembayaran UKT Terakhir
- Lampiran 9 : Lembar Revisi Penguji

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA
TIMUR FAKULTAS HUKUM**

Nama mahasiswa : Diandra Kis Arumpuspita Rois
NIM : 19071010223
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 13 Agustus 2001
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 51/PDT.G/2011/PN.PRA.)”**

ABSTRAKSI

Penelitian ini memiliki tujuan menganalisis kekuatan hukum pada Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan ditinjau dari Studi Kasus Putusan Nomor : 51/Pdt.G/2011/PN.PRA. tentang perjanjian yang diciptakan secara lisan kemudian terdapat Cidera Janji (Wanprestasi). Penelitian dilaksanakan dengan metode normatif yaitu penelitian hukum dengan mengkaji bahan pustaka. Sumber data didapatkan pada buku, perundang-undangan serta putusan Pengadilan Negeri. Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif dengan sumber data sekunder yang didapatkan melalui sumber tertulis buku, jurnal akademis, dan artikel internet. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam terciptanya perjanjian jual beli tanah secara lisan apabila terjadi Cidera Janji (Wanprestasi), perjanjian lisan tetap berlaku sah di mata hukum dengan menjadi undang-undang bagi Para Pihak, dan dapat menyatakan pihak lain melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasar pada bukti dan saksi yang dapat meyakinkan pertimbangan Majelis Hakim.

Kata Kunci : Tinjauan Yuridis Wanprestasi, Perjanjian Lisan, Jual Beli Tanah

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Diandra Kis Arumpuspita Rois
NIM : 19071010223
Fakultas /Program Studi : Hukum/Hukum
Judul Skripsi/Tugas Akhir/
Tesis/Desertasi : Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah
Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN “Veteran” Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan di setujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN “Veteran” Jawa Timur.

Surabaya, 5 May 2023

Yang Menyatakan



(Diandra Kis Arumpuspita Rois)