

**WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Pada Fakultas UPN “Veteran” Jawa Timur**



**Oleh :**

**RETNO SETIYO PAMUNGKAS**

**NPM. 1471010086**

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

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI SIDANG  
SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH**

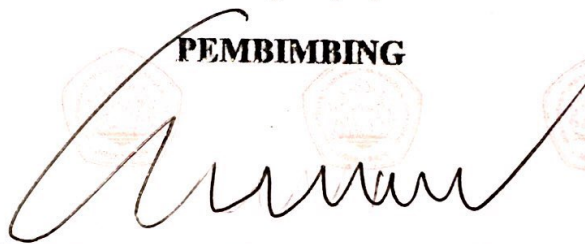
Disusun Oleh :

**RETNO SETIYO PAMUNGKA**  
NPM : 1471010086

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

**PEMBIMBING**



**WIWIN YULIANINGSIH, SH. M.Kn**  
3 7507 07 0225

Mengetahui,

**DEKAN**



**Dr. H. SUTRISNO, SH., M.Hum.**  
NIP. 19601212 198803 1001

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

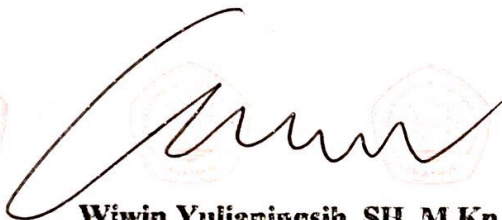
**WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH**

Oleh :

**RETNO SETIYO PAMUNGKAS**  
**NPM : 1471010086**

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada tanggal 26 Oktober 2018

**PEMBIMBING**

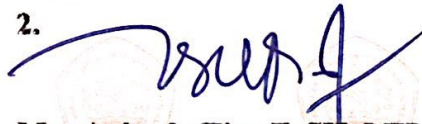
  
**Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

**TIM PENGUJI :**

1.

  
**Fauzul Aliwarman, S.HL., M.**  
**Hum NPT. 3 8202 07 0221**


2.

  
**Mas Anienda Tien F. SH. MH**  
**NPT. 3 7709 07 0223**

3.

  
**Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn.**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

**Mengetahui,**  
**DEKAN**

  
**Dr.H. Sutrisno, SH., M.Hum**  
**NIP. 19601212 198803 1001**

**HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI**

**WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH**

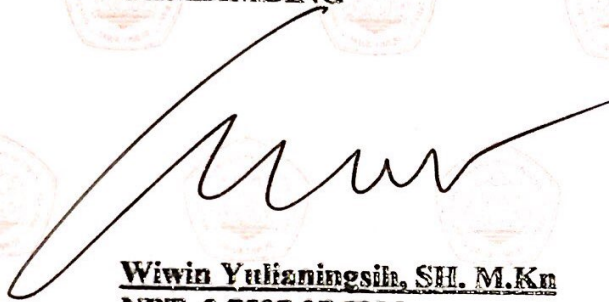
Oleh :

**RETNO SETIYO PAMUNGKAS**

**NPM : 1471010086**

Telah direvisi dan diterima oleh Tim penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada tanggal 13 Desember 2018

**PEMBIMBING**



**Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

**TIM PENGUJI :**

1.



**Fauzul Aliwarman, S.HL, M.Hum**  
**NPT. 3 8202 07 0221**

2.



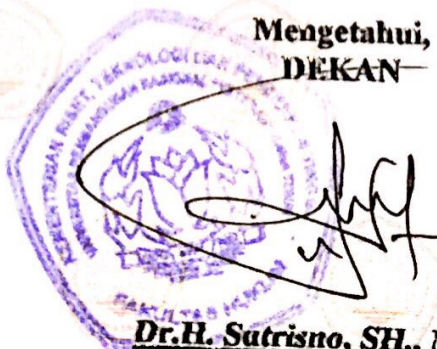
**Mas Anienda Tien F. SH. MH**  
**NPT. 3 7709 07 0223**

3.



**Wiwin Yulianingsih, SH. M.Kn.**  
**NPT. 3 7507 07 0225**

Mengetahui,  
**DEKAN**



**Dr.H. Sutrisno, SH., M.Hum**  
**NIP. 19601212 198803 1001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Retno Setiyo Pamungkas  
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 08 Oktober 1994  
NPM : 1471010086  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Ngerco, Pojokrejo, Kesamben, Jombang

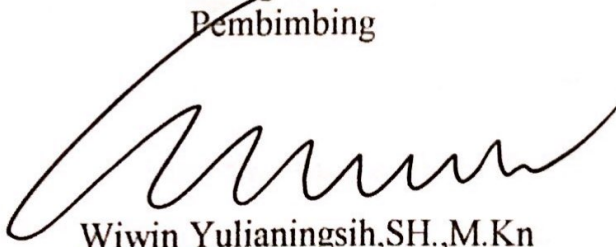
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :  
**“WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang 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, 17 September 2018

Mengetahui  
Pembimbing



Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn  
NPT. 3 7507 07 0225

Penulis



Retno Setiyo Pamungkas  
NPM. 1471010086

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Tuhan YME yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH”**. 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 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. Ibu Wiwin Yulianingsih, SH., M.Kn. sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam pembuatan Skripsi, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi.
7. Kedua orang tua saya tercinta, Alm Kuldi Suyanto, S.pd. dan Tatik Mulyaningsih, S.pd. serta seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan moral dan materiil serta doa selama ini.
8. Kepada Prima Intan , Dwi Sekti, Ria dan saudara-saudara saya yang telah mendukung untuk menyelesaikan laporan dan turut serta mendukung penulis.
9. Sahabat dari SMA sampai sekarang, Dania Munifah, Tri Whenny, Winda Oktaviana, Aimatul, Pramluis, Albi, Rian, Tomi Anggara, dan Mad.
10. Sahabat-sahabat, Adella Ghea, Retno Setiyo, Febriani Diah, Ratu Mazaya, Monica Primashanti, Aji Setyo, Arsa Kurnia, Nanda Erista, Prabowo Adisurya, Rafly Yudha, Bimantara Surya, Firman Pratama, Hestia Ayu, Kiki Aristiyanti, Puri Indah, Bonita Laras, Dinda Pradini, Holyatun Nisa, Adik Nur, Nur Cahya, Selly dan Genta Lazuardy yang selalu membuat penulis tertawa dan senantiasa membantu penulis untuk terus semangat menyelesaikan studi.

11. 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, 17 September 2018

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN REVISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAKSI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
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-Syarat Sahnya Perjanjian.....	7
1.5.1.3 Asas-Asas Perjanjian .....	13
1.5.1.4 Unsur-Unsur Perjanjian.....	17

1.5.1.5 Berakhirnya Suatu Perjanjian .....	19
1.5.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli .....	22
1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Jual-Beli .....	22
1.5.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli .....	28
1.5.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	29
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	35
1.5.3.1 Pengertian Tentang Wanprestasi .....	35
1.5.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi .....	37
1.5.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi.....	34
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	38
1.5.4.1 Pengertian Tentang Tanah .....	38
1.5.4.2 Ruang Lingkup Tanah.....	43
1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	47
1.5.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	48
1.5.5.2 Bentuk Perlindungan Hukum .....	48
1.6 Metodologi Penelitian .....	49
1.6.1 Jenis Penelitian .....	49
1.6.2 Sumber Data .....	50
1.6.3 Metode Pengumpulan Data .....	52
1.6.4 Metode Analisa Data .....	52
1.6.5 Sistematika Penulisan .....	53
<b>BAB II BENTUK-BENTUK WANPRESTASI DALAM</b>	
<b>JUAL-BELI TANAH .....</b>	<b>55</b>

<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI JUAL-BELI TANAH OLEH PENJUAL .....</b>	<b>63</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>71</b>
4.1 Kesimpulan .....	71
4.2 Saran .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1: Contoh Kasus .....	60
-----------------------------	----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Proposal/Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Lembar Wawancara
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji I
- Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji II
- Lampiran 6 : Lembar Revisi Penguji III

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

**FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : Retno Setiyo Pamungkas  
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 8 oktober 1994  
NPM : 1471010086  
Program Studi : Strata 1 (S1)  
Judul Skripsi :

**“ WANPRESTASI DALAM JUAL BELI TANAH ”**

**ABSTRAKSI**

Didalam Skripsi Ini Penulis Bermaksud Untuk Mengetahui Wanprestasi Dalam Jual Beli Dengan Adanya Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah Maka Dalam Hal Ini Pembeli Merasa Dirugikan Oleh Penjual Yang Telah Melakukan Perbuatan Wanprestasi. Penelitian Yang Digunakan Perjanjian Jual-Beli Antara Penjual Dan Pembeli Dengan Obyek Tanah Perumahan. Penjual Dalam Kasus Ini Berkedudukan Sebagai Pemilik Tanah (Developer), Dan Pembeli Dalam Kasus Ini Berkedudukan Sebagai Pembeli Tanah. Penelitian ini yaitu menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian menggunakan pendekatan kasus disertai dengan Undang-Undang. Bentuk-bentuk wanprestasi ada tiga yaitu wanprestasi ada 3 yaitu melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan; melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya. Maka dalam hal ini perkara tersebut masuk kedalam salah satu bentuk wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Terjadinya ketidak sesuaian perjanjian antara penjual dan pembeli yaitu pada perjanjian jual-beli tanah yang didalam perjanjian awal luas tanah 10.000M2 apabila pada pecahnya sertifikat luas tanah melebihi apa yang sudah diperjanjikan maka pembeli wajib membayar Rp. 1.000.000,- kepada pembeli/developer. Dengan ini diperlukannya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan bahwa perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak Bentuk-bentuk Perlindungan hukum ada dua yaitu secara preventif dan represif dari kasus wanprestasi dalam jual beli tanah yaitu menggunakan perlindungan secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum preventif dalam perjanjian jula-beli tanah yang tidak sesuai apa yg telah diperjanjikan diawal perjanjian dengan cara memberikan bimbingan kepada penjual dan pembeli dalam melakukan perjanjian jual beli. Sebelum terjadinya sengketa dan sedangkan perlindungan hukum represif adalah dengan pemberian sanksi kepada penjual yang telah melakukan wanprestasi tersebut. Sanksi yang di berikan adalah berupa sanksi adminstrasi dan juga sanksi pidana.

**Kata kunci:** *perjanjian, jual-beli, wanprestasi, perlindungan hukum.*