

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

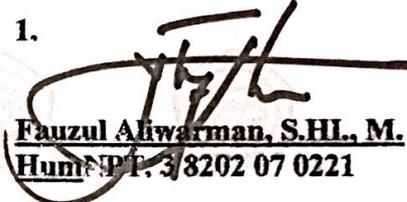
Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 26 Oktober 2018

PEMBIMBING


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

TIM PENGUJI :

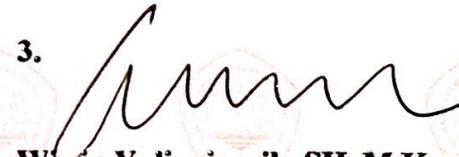
1.


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

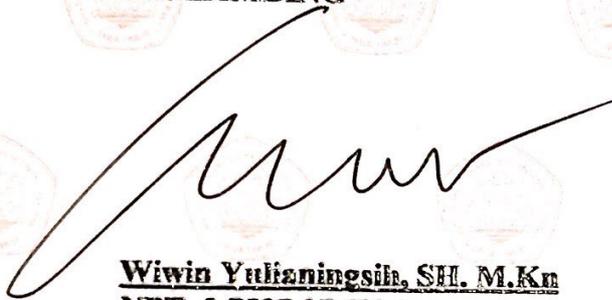
Oleh :

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.



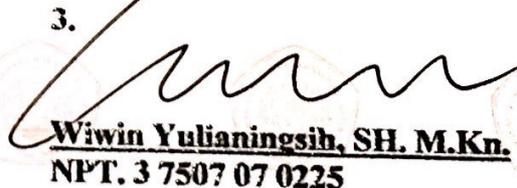
Fauzul Aliwarman, S.HL, M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

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

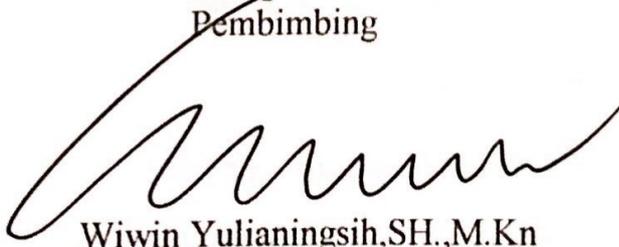
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :
“WANPRESTASI DALAM JUAL-BELI TANAH” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat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

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
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

BAB II BENTUK-BENTUK WANPRESTASI DALAM	
JUAL-BELI TANAH	55

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

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.*