

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP
PENGGUGAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)



IBNU SINA

193300426215

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2024

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE RULING OF THE
NORTH JAKARTA STATE COURT ON THE
PLAINTIFF IN DEFAULT IN THE SALE AND
PURCHASE AGREEMENT**

(Case Study Decision Number: 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)



IBNU SINA

193300426215

**DEGREE PROGRAM
LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW
2024**

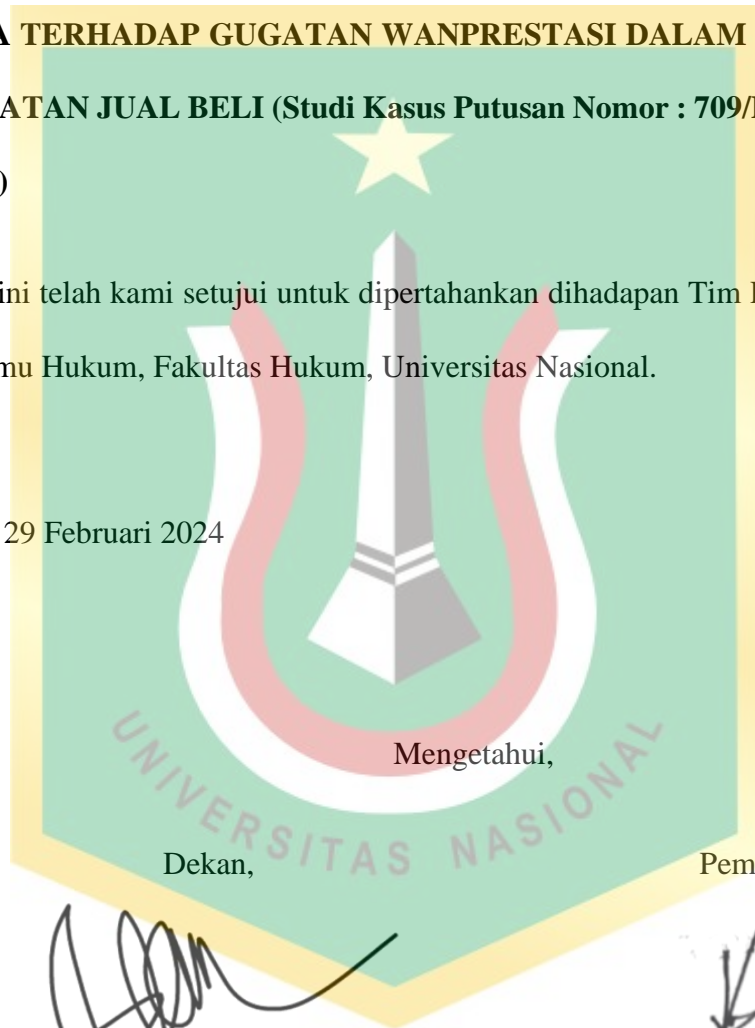
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI *)

Judul Skripsi :

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA
UTARA TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN
Jkt.Utr)**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Progam
Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 29 Februari 2024



Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo S.H.,M.S.


Dr. Mustakim. S.H., M.H.

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ibnu Sina

NPM : 193300426215

Program Study : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)**, adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 29 Februari 2024



(Ibnu Sina)

TANDA PERSETUJUAN DAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Ibnu Sina
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300426215
Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

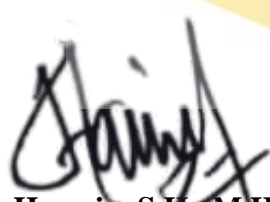
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP
GUGATAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi
Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)

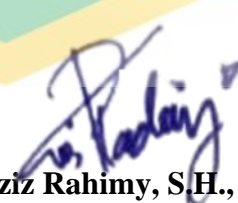
Jakarta, 29 Februari 2024

Pembimbing,


Dr. Mustakim. S.H., M.H.

TIM Penguji,


Dr. Hamrin, S.H., M.H., M.Si.,
(Han).


Aziz Rahimy, S.H., M.H.


Dr. Mustakim. S.H., M.H.

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI YANG TIDAK ATAU DIREVISI

Nama Mahasiswa : Ibnu Sina
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300426215
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Tanggal Sidang : 29 Februari 2024



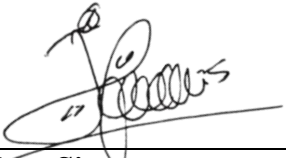
JUDUL DALAM BAHASA INDONESIA :

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr).

JUDUL DALAM BAHASA INGGRIS :

JURIDICAL ANALYSIS OF THE RULING OF THE NORTH JAKARTA STATE COURT ON THE PLAINTIFF IN DEFAULT IN THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT (Case Study Decision Number: 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr).

TANDA TANGAN DAN TANGGAL

Pembimbing,	Ka. Prodi,	Mahasiswa,
Tanggal :	Tanggal :	Tanggal :
		
Dr. Mustakim. S.H., M.H.	Masidin, S.H., M.H.	Ibnu Sina

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
JAKARTA UTARA TERHADAP GUGATAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL
BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN
Jkt.Utr)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 29 Februari
2024 dinyatakan lulus dengan nilai **A** dan predikat **Sangat Memuaskan**

Jakarta, 29 Februari 2024

Mengetahui,

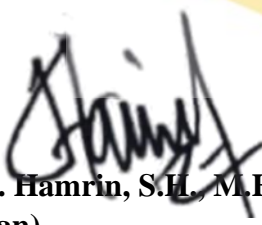
Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS


Dr. Mustakim. S.H., M.H.

TIM Penguji,


Dr. Hamrin, S.H., M.H., M.Si
(Han)


Aziz Rahimy, S.H., M.H.


Dr. Mustakim. S.H., M.H.

ABSTRAK
Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 29 Februari 2024

- A. Nama Penulis** : Ibnu Sina
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : 193300426215
- C. Judul Skripsi** : **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)**
- D. Jumlah Halaman** : **Halaman pengantar xi, halaman isi Skripsi 93**
- E. Isi Abstrak** : Dalam pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat *riil*. apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Kemudian syarat universal menimpa perikatan buat menyerahkan suatu (Pasal 1235 KUHPerdara), serta syarat yang diatur secara spesial dalam syarat jual- beli (Pasal 1474), penjual mempunyai 3 kewajiban pokok mulai dari semenjak jual- beli terjalin bagi syarat Pasal 1458 KUHPerdara. Apapun rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli? 2) Bagaimana Pertimbangan Majelis Hakim Jakarta Utara dalam putusan perkara nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr? Dalam penulisan skripsi ini metode penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dengan mempelajari dari peraturan perundang dengan penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu suatu cara memperoleh data melalui penelitian keperpustakaan, yang didalam penulisan laporan penelitian penulis mencari data dan keterangan-keterangan dengan membaca buku-buku, bahan kuliah, karya ilmiah, berkaitan dengan adanya perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, adanya kesalahan karena kelalaian dan kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian. Setelah melakukan penelitian Penulis menemukan bahwa Akibat Hukum Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang menimbulkan keharusan bagi pihak tergugat untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- F. Daftar Pustaka** : **28, (Tahun 1991-2019)**
- G. Dosen Pembimbing** : **Dr. Mustakim. S.H., M.H.**

ABSTRACT
National University
Degree program
Legal science study program
Faculty of law
Essay, 29 February 2024

- A. Author's Name** : Ibnu Sina
- B. NPM** : 193300426215
- C. Essay Title** : **JURIDICAL ANALYSIS OF THE RULING OF THE NORTH JAKARTA STATE COURT ON THE PLAINTIFF IN DEFAULT IN THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT (Case Study Decision Number: 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr).**
- D. Number of Pages** : **Introduction page xi, Essay content page 93**
- E. Abstract Contents** : In the implementation of obligations that are not fulfilled or broken promises or negligence committed by the debtor either because they do not carry out what has been agreed or even do something that according to the agreement must not be done. The sale and purchase agreement is a real agreement. If something has been agreed upon, but in practice the object of the agreement has not been delivered, then the agreement is deemed to not exist or there is no agreement. Apart from that, the sale and purchase agreement also adheres to the clear and cash principle, namely that the sale and purchase takes the form of a transfer of rights in perpetuity and at that time payment is made by the buyer which is accepted by the seller. Then there are universal conditions affecting the agreement to deliver something (Article 1235 of the Civil Code), as well as conditions that are specifically regulated in the terms of sale and purchase (Article 1474), the seller has 3 main obligations starting from the moment the sale and purchase takes place according to the requirements of Article 1458 of the Civil Code. Whatever the problem formulation, namely: 1) What are the legal consequences for sellers who default on the sales and purchase agreement? 2) How did the North Jakarta Council of Judges consider the decision in case number: 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr? In writing this thesis, the research method used is descriptive analysis with a normative juridical approach by studying legal regulations with library research (Library Researcha), which is a way of obtaining data through library research, where in writing research reports the author looks for data and information using reading books, lecture materials, scientific works, related to the existence of a valid agreement in accordance with the provisions of Article 1320 of the Civil Code, errors due to negligence and intentionality, losses, sanctions, which can take the form of compensation, resulting in cancellation of the agreement. After conducting research, the author found that the legal consequences for sellers who default in land sale and purchase agreements result in an obligation for the defendant to provide or pay compensation (schadevergoeding), or if there is a default by one party, the other party can demand cancellation of the agreement.
- F. Bibliography** : **28, (Years 1991-2019)**
- G. Supervisor** : **Dr. Mustakim. S.H., M.H.**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan bagi Allah SWT atas segala karuniaNya yang senantiasa memberikan keheningan pikiran, petunjuk dan kekuatan yang diberikan kepada Penulis sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul : **ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Putusan Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr)**, dapat terselesaikan.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan program sarjana dalam Program Study Ilmu Hukum pada Universitas Nasional. Penulis menyadari bahwa berhasilnya penyusunan skripsi ini tidak lain adalah berkat bimbingan, dukungan, bantuan, dorongan, maupun kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Untuk itu perkenankanlah Penulis dengan segala rendah hati menghaturkan rasa terimakasih kepada :

1. Yang amat terpelajar Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, MA., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Yang amat terpelajar Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo S.H., M.S. selaku Dekan Program Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.
3. Yang amat terpelajar Bapak Dr. Mustakim. S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Program Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta. Sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan pengarahan yang sangat berharga dalam penulisan skripsi ini.
4. Yang amat terpelajar Bapak Masidin S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta.
5. Para Dosen Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan perkuliahan selama ini yang banyak memberikan inspirasi dalam menyusun skripsi ini.
6. Skripsi ini penulis persembahkan untuk Istri tercinta (Herawati) dan kedua orang tua tercinta (TB Elmukti dan Heriyati) serta Saudara penulis Ihkwanul


Hakim dan Dewi Khania yang selalu memberikan pandangan dan motivasi diri agar menjadi orang yang berguna bagi keluarga, bangsa, dan negara, nasihat dan doa-doa kalian yang selalu menyertai bagi kami semua anak-anakmu, terimakasih semangatnya, di hati Penulis kalian orang-orang utama yang selalu ada di setiap doa yang Penulis panjatkan puji syukur kepada Allah SWT.

7. Seluruh Staf Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah banyak membantu proses penyelesaian skripsi ini.
8. Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada PTAktivaku Investama Teknologi dan teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2024 yang selalu menyemangati diri untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Serta kepada semua pihak yang telah membantu dengan caranya masing-masing yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya semoga Allah SWT berkenan memberikan Rahmat dan Karunia yang berlimpah kepada semua pihak yang membantu penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang sangat berharga terhadap segala amal dan ibadah yang telah diberikan kepada penulis. Kemudian dengan menyadari atas segala kekurangan serta ketidak sempurnaan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini, Penulis akan senang hati menerima semua kritik dan saran yang membangun. Karya ilmiah ini, Penulis dedikasikan untuk almamater Penulis serta secara khusus Penulis persembahkan kepada yang tersayang orang tua Penulis.

Akhir kata, tak ada gading yang tak retak, demikian pula dengan skripsi ini yang jauh dari sempurna, Penulis mengharapkan bahwa penulisan ini dapat bermanfaat bagi Penulis sendiri, pembaca pada umumnya dan khususnya kepada mahasiswa dan mahasiswi yang membacanya.

Jakarta, 29 Februari 2024
Penulis,



Ibnu Sina
193300426215

DAFTAR ISI

COVER	
JUDUL	
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
TANDA PERSETUJUAN DAN PERBAIKAN SKRIPSI	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI YANG TIDAK ATAU DIREVISI	iv
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tinjauan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	12
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN UMUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	
A. Perjanjian.....	23
B. Wansprestasi.....	40
C. Akibat Hukum Wanprestasi.....	43

**BAB III FAKTA-FAKTA HUKUM PUTUSAN PENGADILAN
JAKARTA UTARA Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.**

A. Kasus Posisi.....	47
B. Gugatan Penggugat.....	51
C. Pertimbangan Hakim.....	56
D. Putusan Pengadilan.....	72

**BAB IV ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM WANSPRESTASI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

A. Akibat Hukum Terhadap Penjual Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	75
B. Analisis Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim Jakarta Utara Dalam Putusan Perkara Nomor : 709/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.....	84

BAB V PENUTUP

a. Kesimpulan	92
b. Saran.....	93

DAFTAR PUSTAKA	94
-----------------------------	----

