

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020)**

MUHAMMAD FEBY SABILLILAH

183112330050189

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2022

**JURIDICAL REVIEW OF DEFAULTS IN LAND SALES AND
PURCHASE AGREEMENTS**

(Analysis of Supreme Court Decision Number 3459K/Pdt/2020)

MUHAMMAD FEBY SABILLILAH

183112330050189

**This thesis was submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of
Law Degree**



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

2022

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhhamad Feby Sabillilah
Tempat & Tanggal Lahir : Jakarta, 01 Februari 2000
Nomor Pokok : 183112330050189
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. Masjid Al-Makmur No.24 RT.08
RW.08, Pejaten Timur, Pasar Minggu,
Jakarta Selatan.
No Telepon : 085694992533

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat sebenar-benarnya tanpa adanya paksaan oleh pihak manapun.

Jakarta, 31 Agustus 2022

Yang Membuat Pernyataan,



Muhhamad Feby Sabillilah

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor
3459K/Pdt/2020)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim Penguji pada tanggal 31 Agustus
2022 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A dan predikat **sangat memuaskan**.

Jakarta,
Mengetahui,

Dekan

Pembimbing



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

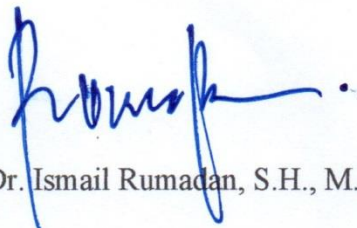
(Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H)

Tim Penguji,

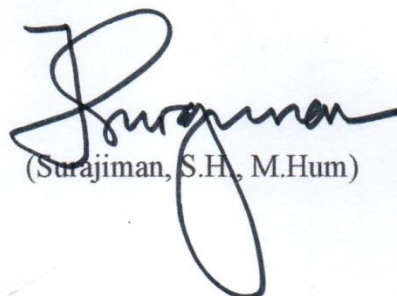
Ketua

Anggota

Anggota



(Dr. Ismail Rumadan, S.H., M.H)



(Surajiman, S.H., M.Hum)



(Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi Agustus 2022

- A. Nama Penulis** : Muhhamad Feby Sabillilah
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : 183112330050189
- C. Judul Skripsi** : **Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020)**
- D. Jumlah Halaman** : **xi Halaman dan 103 Halaman Isi, 2022.**
- E. Isi Abstrak** :

Tanah dan rumah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Pada umumnya semakin tinggi tingkat kompleksitas suatu pola interaksi, maka akan semakin tinggi pula kemungkinan timbulnya masalah yang akan dihadapi oleh para pihak didalamnya. Hukum perikatan memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Normatif berdasarkan studi kepustakaan dan hukum positif yang ada. Dari penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim dalam memutus gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor 3459K/Pdt/2020 sudah tepat didasarkan pada bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan yang terungkap dalam persidangan pada tahap pertama hingga tahap kasasi. Penelitian ini membahas bagaimana kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa

yang mengandung klausul kuasa mutlak. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas umumnya notaris akan membuat kuasa mutlak, dengan maksud kuasa tersebut dapat digunakan oleh pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah dihadapan PPAT tanpa turut sertanya penjual dalam PPJB. Apakah kuasa mutlak dalam PPJB termasuk dalam kuasa yang dilarang menurut Diktum Kedua huruf a dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

- F. Daftar Pustaka** : 24 Buku, 10 Perundang-Undangan, 4 Jurnal, 1 Website
- G. Nama Dosen Pembimbing** : Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.



ABSTRACT

**National University Undergraduate Program
Legal Studies Program
Thesis August 2022**

- A. Author Name : Muhhamad Feby Sabillilah**
- B. Student Identification Number : 183112330050189**
- C. Thesis Title : Juridical Review Of Defaults In
Land Sales And Purchase
Agreements (Analysis of Supreme
Court Decision Number
3459K/Pdt/2020)**
- D. Number of Pages : xi Pages, 103 Content Pages, 2022**
- E. Abstract Contents :**

Land and houses have a very important meaning in human life. In general, the higher the complexity level of an interaction pattern, the greater the possibility of problems that will be faced by the parties in it. The law of engagement gives freedom to the public to enter into any kind of engagement as long as it does not conflict with public order and morality. The method used in this research is the normative juridical method based on literature studies and existing positive law. From the research conducted, it can be concluded that the judge's consideration in deciding the claim for default on the sale and purchase of land in Decision Number 3459K/Pdt/2020 is correct based on the evidence of letters, witnesses, suspicions, and confessions revealed in the trial from the first stage to the cassation stage. This study discusses the legal force of the Sale and Purchase Binding Agreement and Power of Attorney, which contains an absolute power of attorney clause. In a fully paid Sale and Purchase Binding Agreement, generally a notary will make absolute power with the intention that the power of attorney can be used by the buyer to transfer land rights before the PPAT without the participation

of the seller in the PPJB. Is absolute power in PPJB included in the power that is prohibited according to the Second Dictum Letter A in the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982.

- F. Bibliography** : **23 Books, 10 Legislation, 4 Journals, and 1 Website.**
- G. Name of Advisor** : **Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.**



KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T karena atas rahmat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020)**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. sebagai pembimbing Penulis dalam penyusunan Skripsi ini. Teristimewa ucapan terima kasih kepada kedua orang tua Penulis yang tercinta, Bapak Karyono dan Ibu Murni yang senantiasa mendoakan dan selalu menjadi alasan dan motivasi Penulis untuk terus berjuang meraih kesuksesan baik di dunia maupun di akhirat.

Pada kesempatan ini Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada para pihak yang telah memberikan bantuan baik moril dan materil dalam penyelesaian skripsi ini yaitu:

1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Bapak Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional;
5. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si. selaku Ketua Pilihan Konsentrasi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan Hukum serta mendidik kepribadian Penulis;
7. Seluruh Staff Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan layanan serta kerjasama selama Penulis melaksanakan program perkuliahan dan Skripsi ini;

8. Saudara Kandung Penulis Wingih Johan Saputro S.T. dan Fadillah Nurhidayah S.Pd. yang selalu memberikan dukungan kepada Penulis;
9. Rekan Mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Nasional Ahmad Faizal, Soleh Prasetio, Husein, Zidan Fransisco serta seluruh Angkatan 18 Fakultas Hukum yang sejak awal masa perkuliahan hingga akhir senantiasa berjuang bersama dan memberikan motivasi kepada Penulis;
10. Rekan Mahasiswa di Universitas Nasional, Dafa Jihadin, Kholid, Faris, Jojo, Kevin, Galih, Rifaldi, Ridho, Reynaldi, Daffa Irwanto dan Rahman yang selalu memberikan semangat dan canda tawa dalam menjalani kehidupan di Universitas Nasional;
11. Rekan dari SMA Negeri 51 Jakarta Baron Danil, Faisal Ahmad, dan Reza Alfayed yang selalu memberikan doa dan semangat dalam penulisan Skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini membawa manfaat yang sangat besar bagi pembaca dan perkembangan hukum di Indonesia. Penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini yang masih jauh dari sempurna. Terima Kasih.

Jakarta, 22 Agustus 2022

Penulis

Muhammad Feby Sabillilah

DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan	10
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	11
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN UMUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH	20
A. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	20
B. Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah	25
C. Wanprestasi	29
D. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	33
E. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli	35
BAB III FAKTA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3459K/Pdt/2020	37
A. Para Pihak	37

B.	Posisi Kasus	38
C.	Petitum	43
D.	Eksepsi	46
E.	Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Surabaya	53
F.	Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 414/Pdt.G/2018-PN.Sby	68
G.	Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 404/PDT/2019/PT SBY	70
H.	Permohonan Kasasi	70
I.	Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung	72
J.	Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020	74
BAB IV	ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PADA KASUS NOMOR 3459K/Pdt/2020	75
A.	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Pada Kasus Nomor 3459K/Pdt/2020	75
B.	Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020	90
BAB V	PENUTUP	98
A.	Kesimpulan	98
B.	Saran	99
DAFTAR PUSTAKA		100
LAMPIRAN		104