

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI)
TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI
TANAH**

**(Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel *juncto* Putusan Nomor
2031 K/Pdt/2021)**

ARLANDO YUDISTIRA JAYA

193300516135



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

JAKARTA

2023

**JURIDICAL ANALYSIS DEFAULT (WANPRESTASI) RELATED TO
FULFILLMENT OF LAND PAYMENT**

**(CASE STUDY: SUPREME COURT DECISION NUMBER
8/Pdt.G/2020/PN.Sel *juncto* Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021)**

ARLANDO YUDISTIRA JAYA

193300516135

**This Thesis was Submitted as part of the requirements to obtain a Bachelor of
Law degree**



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

JAKARTA

2023

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI
(WANPRESTASI) TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN
PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH (Studi kasus: Putusan
Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel *juncto* Putusan Nomor 2031
K/Pdt/2021)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 3 Maret 2023
dan dinyatakan LULUS dengan nila A

Jakarta, 7 Maret 2023

Mengetahui,

Dekan

Pembimbing

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

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

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

Dr. Ummu Salamah, S.Ag., S.H., M.A.

Devanta, S.H, Sp.N, M.H.

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

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Arlando Yulistira Jaya
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 23 Agustus 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516135
Fakultas : Hukum

Alamat : Perumahan Bumi Lestari Blok H53 No.12 RT.04/
RW.17. Kel. Mangun Jaya. Kec. Tambun Selatan.
Handphone : 082112015943

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI) TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH** (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel *juncto* Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021) adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan/atau menggunakan penelitian lapangan. Bila kemudian terbukti skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

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

Bekasi, 20 Februari 2023



(Arlando Yulistira Jaya)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, (3 Februari 2023)

- A. Nama Penulis : Arlando Yudistira Jaya
B. NPM : 193300515135
C. Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel juncto Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021)
D. Jumlah Halaman : xii halaman dan 71 Halaman, 2023
E. Isi Abstrak :

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah. Selain itu Jual Beli Tanah jika tidak dilakukan secara benar maka dapat menimbulkan perselisihan dalam Jual Beli Tanah yang diperjanjkan dan menimbulkan kerugian baik pada pembeli maupun penjual. Sehingga perselisihan tersebut dapat melibatkan pengadilan dalam menyelesaikan masalah, sebagaimana yang terjadi dalam perkara putusan nomor: 8/Pdt.G/2020/PN.Sel juncto Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021 yang dimana dalam kasus tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini 1) Bagaimana Penyelesaian Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Terkait Pemenuhan Kewajiban Pembayaran Jual Beli Tanah. 2) Bagaimana Dasar Pertimbangan hakim menyatakan tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) sesuai dengan fakta persidangan (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel). Metode penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Normatif dengan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menarik kesimpulan 1) Dalam penyelesaian Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Terkait Pemenuhan Kewajiban Pembayaran Jual Beli Tanah, terdapat dua (2) cara yaitu: Litigasi dan Non Litigasi. 2) Dalam pertimbangan hakim putusan nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel hakim mengabulkan gugatan penggugat dalam perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh penggugat, namun didalam kasasi pertimbangan hakim Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021 menolak gugatan penggugat dan dikembalikan kedalam putusan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2015/PN.SEL. Menurut penulis sepakat Pertimbangan hakim yang terdapat dikasasi menurut penulis dikarekankan alat bukti si tergugat sah dikarenakan adanya surat pelunasan.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Tanah, Pertimbangan Hakim

- F. Daftar Pustaka : 29 Buku, 3 Perundang-Undangan, 4 Web, 5 Jurnal
G. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Legal Studies Program

Thesis, (February 3rd 2023)

- A. *Author's Name* : Arlando Yudistira Jaya
B. *Student ID* : 193300515135
C. *Title of Thesis* : **JURIDICAL ANALYSIS OF DEFENSE PROMISES (BREAKS) RELATED TO FULFILLING OBLIGATIONS FOR PAYMENT OF LAND SALE (Case Study: Decision Number 8/Pdt.G/2020/PN. Sel Juncto Decision Number 2031 K/Pdt/2021)**
D. *Number of Pages* : *xii pages and 71 pages, 2023*
E. *Abstract Contents* :

Land conflicts/disputes are classic problems, and are always present everywhere. The main factor causing land conflicts is the fixed area of land, while the number of people who need land to meet their needs is always increasing. In addition, if the sale and purchase of land is not carried out correctly, it can lead to disputes in the agreed sale and purchase of land and cause losses to both the buyer and the seller. So that the dispute can involve the court in resolving the problem, as happened in the decision case number: 8/Pdt.G/2020/PN.Sel juncto Decision Number 2031 K/Pdt/2021 which is in that case. The problems in this study 1) How to Settle for Acts of Default (Default) Related to Fulfillment of Obligations for Payment of Land Sale and Purchase. 2) What is the Basis for Consideration of the judge stating that the defendant committed a broken promise (default) in accordance with the facts of the trial (Case study: Decision Number 8/Pdt.G/2020/PN.Sel). This research method uses normative juridical research using secondary data. The results of the study draw conclusions 1) In settling the Act of Default (Default) Related to the Fulfillment of Obligations for Payment of Land Sale and Purchase, there are two (2) ways, namely: Litigation and Non Litigation. 2) In the consideration of the judge's decision number 8/Pdt.G/2020/PN.Sel the judge granted the plaintiff's claim in the breach of promise committed by the plaintiff, but in the cassation of the judge's considerations Decision Number 2031 K/Pdt/2021 rejected the plaintiff's claim and returned it to 35/Pdt.G/2015/PN.SEL verdict. According to the author, the judge's considerations contained in the cassation, according to the author, are because the defendant's evidence is valid due to the existence of a settlement letter.

Keyword : ***Wanprestasi, Buy and Sell, Land, Judge's Consideration***

- F. *Bibliography* : *29 books, 3 legislations, 4 Web, 5 Jurnal*
G. *Advisor* : *Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **Analisis Yuridis Perbuatan Ingkar Janji (WANPRESTASI) Terkait Pemenuhan Kewajiban Pembayaran Jual Beli Tanah (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel juncto Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021.)** Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Sarjana Hukum Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. sebagai pembimbing Penulis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada Penulis dalam penyusunan Skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis yang terpelajar dan terpuji, Erasto Widodo dan Rosneli yang selalu mendoakan dan mendukung penulis.

Pada kesempatan ini Penulis sampaikan ucapan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu:

1. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H., Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Masidin, S.H., M.H., Ketua KaProdi Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional.

5. Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. Dosen Fakultas Hukum, sekaligus sebagai Pembimbing Skripsi Penulis.
6. Dosen Fakultas Hukum, Program Sarjana, Universitas Nasional
7. Pak Nana dan Pak Fitri staff Sekretariat Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Nasional yang selalu membantu Penulis untuk mendapatkan informasi-informasi seputar perkuliahan
8. Kakak Penulis Andika Suparyo dan Ardhi Hanifah Rahmansyah yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi
9. Teman-teman penulis Yaitu Rizki Novianti, Muhammad Rizky Hadi, Abdusallam, Tasya Fortuna, Aurora Alkautsar, Keluarga Warkop Wara Wiri, Keluarga Warkop Mas Bor, Riky Aji Pramesta, Deni Brianto, Amri, Fauzan Murfidyawan, Muhammad Kiki Apriyanto, Aji Ferdinan, Reza Gerhana Putra, Muhammad Alif Ashari.
10. Teman S1 Fakultas Hukum Universitas Nasional Angkatan 2019 Adib Dwi Cahyo, Bagas Yoga Kurniawan, Rizky Putra Aditya, Muhammad Aji Dali, Cepi Ghani, Anggra Prawira, Arvin, Rizka Arum, Indah Renita, Sabrina Bajrie, Nandha Urip, Maria Ayu
11. Pihak-pihak lain yang tidak dapat Penulis Sebutkan satu persatu, Penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya

Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karna itu Penulis dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik demi penyempurnaan skripsi ini.

Bekasi, 3 Ferbruari 2023



Arlando Yudistira Jaya



DAFTAR ISI

COVER	I
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	IV
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	V
ABSTRAK	VI
<i>ABSTRACT</i>	VII
KATA PENGANTAR.....	VIII
DAFTAR ISI.....	XI
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI, PERJANJIAN, TANAH, DAN JUAL BELI.....	19
A. Wanprestasi.....	19
1. Pengertian Wanprestasi	19
2. Akibat Hukum Wanprestasi	21
3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	23
B. Perjanjian	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Asas-Asas Perjanjian	25
3. Syarat Sah Nya Perjanjian.....	30
C. Tanah	31
1. Pengertian Tanah.....	31
2. Hak Kepemilikan Atas Tanah	32
D. Jual Beli Tanah	33
1. Subjek dan Objek Jual Beli.....	33
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	34
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata.....	35
4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	36
E. Kewajiban.....	37

1. Pengertian Kewajiban Dalam Ilmu Hukum.....	37
2. Lahir dan Timbulnya Kewajiban.....	38
BAB III FAKTA YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH	40
A. KASUS POSISI.....	40
1. Putusan Nomor 8 8/Pdt.G/2020/PN.Sel.....	40
2. Putusan Nomor 35/Pdt.G/2015/PN.SEL	43
3. Putusan Nomor 2031 K/Pdt/2021	48
B. RESUME PETITUM.....	48
C. RESUME PERTIMBANGAN & PUTUSAN HAKIM.....	51
1. Pertimbangan Hakim	51
2. Amar Putusan Hakim.....	56
BAB IV ANALISIS YURIDIS PERBUATAN INGKAR JANJI TERKAIT PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH STUDI KASUS PUTUSAN Nomor 8/pdt.G/2020/PN.Selong.....	58
A. Penyelesaian Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Terkait Pemenuhan Kewajiban Pembayaran Jual Beli Tanah	58
B. Dasar Pertimbangan hakim menyatakan tergugat melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) sesuai dengan fakta persidangan (Studi kasus: Putusan Nomor 8/Pdt.G/2020/PN.Sel <i>Juncto</i>)	65
BAB V PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76