

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan
Syarat-syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Disusun oleh:

RIVAN BUDI PRAKOSO
NIM. C 100130044

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui

Pembimbing Utama

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written over a faint, stylized outline of a signature.

Nuswardhani, S.H., S.U.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Selasa

Tanggal : 19 November 2019

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimvati, S.H., M.Hum)
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rivan Budi Prakoso
NIM : C 100130 044
Alamat : Ngruki, RT 02 RW 17, Cemani, Grogol, Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbeneran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 14 November 2019



Rivan Budi Prakoso
C 100 130 044

MOTTO

Tunjukkanlah kami jalan yang lurus (yaitu) jalan orang-orang yang telah Engkau anugerahkan nikmat kepada mereka, bukan (jalan) mereka yang dimurkai dan bukan (pula jalan) mereka yang sesaat.

(Q.S. Al-Fatihah : 6-7)

“...Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat...” (Q.S. Al Mujadalah: 11)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta yang telah mencurahkan doa, kasih sayang serta perhatiannya.
2. Saudara-saudaraku dan keluarga besarku
3. Sahabat-sahabatku
4. Rekan rekan seperjuangan
5. Teman hidupku dan masa depanku
6. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan petunjuk yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).” Penulisan skripsi ini dengan maksud untuk memenuhi syarat-syarat guna meraih sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan tersusunnya skripsi ini penulis juga menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan sendiri oleh penulis tanpa adanya bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi izin penelitian dalam penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U., Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan membetulkan dengan sikap sabar, sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Dosen pembimbing akademik yang telah memberi dorongan, motivasi dan memberikan pengarahan kepada penulis pada waktu perkuliahan
4. Segenap Bapak-Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan banyak memberikan ilmu dan mendidik penulis selama menempuh study ini
5. Seluruh Dosen dan karyawan-karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

6. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan serta jauh dari sempurna, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi diri penulis khususnya serta para pembaca dan bagi pengembangan ilmu pada umumnya. Amin.

Surakarta, September 2019

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan.	11
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah	14
1. Pengertian jual beli tanah.....	14
2. Pengertian wanprestasi dalam jual beli tanah.....	15
3. Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah	16
4. Perjanjian antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah.....	21
5. Hubungan antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah.....	22
6. Tanggung jawab hukum atas dasar wanprestasi dalam jual beli tanah.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa di Pengadilan	27
1. Menyusun Surat Gugatan ke Pengadilan Negeri	27
2. Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri.....	29
3. Pemanggilan Para Pihak	29
4. Sidang Pemeriksaan Perkara.....	31
5. Pembuktian	36
6. Putusan.....	42
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	49
1. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah	50

2.	Pertimbangan Hakim dalam Memberikan Putusan Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah.....	64
3.	Akibat Hukum Atas Putusan Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah.....	67
B.	Pembahasan	71
1.	Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah	71
2.	Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Atas Perkara Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah.....	80
3.	Akibat Hukum Atas Perkara Wanprestasi dalam Jual Beli Tanah.....	89
BAB IV	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	94
B.	Saran	99

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Rivan Budi Prakoso. NIM 100130044. Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta). Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2019.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa kesimpulan pembuktian oleh majelis hakim, pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan, dan akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat. Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder berupa putusan pengadilan. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, Proses jual beli hak atas tanah telah bersifat terang karena dilakukan dihadapan PPAT namun telah menjadi cacat hukum karena Tergugat II tidak hadir dan tidak ikut menandatangani akta-akta tersebut. Penolakan Tergugat untuk menyelesaikan transaksi dan menyerahkan sertifikat adalah perbuatan wanprestasi; *Kedua*, akta-akta yang dibuat tanpa dihadiri oleh Tergugat II (istri Tergugat I), sehingga akta yang terbit menjadikan cacat hukum dan dibatalkan. Akibat hukumnya antara Penggugat dan Tergugat II tidak terikat dalam perjanjian jual beli, karena itu tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran sedang jual beli dinyatakan batal, maka uang yang telah diserahkan untuk pembayaran tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat. Tuntutan ganti rugi adalah sebagai tuntutan pembayaran bunga sebesar 6% per tahun dari jumlah uang Rp.260.000.000. Perlu dilakukan penetapan sita terhadap obyek sengketa. Para tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara; *Ketiga*, akibat hukum dari pihak yang wanprestasi adalah ia dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa: membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, dan membayar biaya perkara.

Kata Kunci: *Proses Penyelesaian Perkara, Wanprestasi, Jual Beli Tanah*

ABSTRACT

Rivan Budi Prakoso. NIM 100130044. Process of Settlement of Default Cases in the Sale and Purchase of Land (Case Study in the Surakarta District Court). Faculty of Law. Muhammadiyah University of Surakarta. 2019.

This study aims to analyze the conclusions evidenced by the panel of judges, the judge's judgment in passing the verdict, and the legal consequences of the case of default in the sale and purchase of land. This research is a type of normative legal research which examines the law which is conceived as a norm or norm that applies in society. The study was conducted in the Surakarta District Court. Data sources using secondary data in the form of court decisions. Data analysis techniques using qualitative analysis. The results of the study show that: First, the process of buying and selling land rights has been clear because it was conducted before PPAT but has become legally flawed because Defendant II was absent and did not sign the deeds. The Defendant's refusal to complete the transaction and submit the certificate is a breach of contract; Secondly, the deeds were made without the presence of Defendant II (Defendant I's wife), so that the issued deeds made legal defects and were canceled. The legal consequences between the Plaintiff and Defendant II are not bound in the sale and purchase agreement, therefore there is no breach of contract committed by the Defendant. Since the Plaintiff has made the payment while the sale and purchase is declared canceled, then the money that has been submitted for the payment must be returned to the Plaintiff. Compensation claim is as a demand for interest payment of 6% per year from the amount of money Rp.260,000,000. Confiscation of the object of dispute is necessary. Defendants must be punished for paying legal fees; Third, the legal consequences of the party that defaults are that he may be subject to sanctions or penalties in the form of: paying compensation, canceling the agreement, transferring the risk to the debtor since the time of the default, and paying the court fee.

Keywords: Case Settlement Process, Default, Sale and Purchase of Land