# PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS JUAL-BELI TANAH YANG TERJADI DI KELURAHAN DUKUH PAKIS SURABAYA

## **SKRIPSI**



OLEH:

Dicky Febri Saputra NPM: 14300025

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA FAKULTAS HUKUM 2018

# PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS JUAL-BELI TANAH YANG TERJADI DI KELURAHAN DUKUH PAKIS SURABAYA

## **SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

Dicky Febri Saputra NPM: 14300025

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA FAKULTAS HUKUM 2018

# PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS JUAL-BELI TANAH YANG TERJADI DI KELURAHAN DUKUH PAKIS SURABAYA

## **SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

Dicky Febri Saputra NPM: 14300025

SURABAYA, 5 - Juli - 2018
MENGESAHKAN,

**DEKAN** 

Dr. UMTENGGARSASI, S.H., M.Hum.

Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn.

**PEMBIMBING** 

ausa

# PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS JUAL-BELI TANAH YANG TERJADI DI KELURAHAN DUKUH PAKIS SURABAYA

#### DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

#### OLEH:

Dicky Febri Saputra NPM: 14300025

# TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 25 - 2014 - 2018 DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

#### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Dr. Agam Sulaksono, S.H., M,H. (KETUA)

2. Isetyowati Andayani, S.H., M.H. (ANGGOTA)

3. Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn. (ANGGOTA)

#### KATA PENGANTAR

Didedikasikan untuk ke dua orang tua saya. Dengan Rahman dan Rahim Allah SWT, Telah saya selesaikan Skripsi berjudul: "Penyelesaian sengketa wanprestasi atas jual-beli tanah yang terjadi di Kelurahan Pukuh pakis Surabaya".

Proses penyelesaian akhir penelitian ini, saya ingin menyampaikan terima kasih untuk segala, bantuan, dorongan, bimbingan dan persetujuan dalam proses penyelesaian studi di fakultas hukum universitas wijaya kusuma, kepada:

- Bapak Prof. dr. H. Sri Harmadji, Sp. THT KL (K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusama Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
- Ibu Dr. Umi Enggarsasi SH., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
- 3. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan penelitian ini.
- Ibu Isetyowati Andayani, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan masukan selama di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

- 5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
- Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan administrasi selama mengikuti perkuliahan.
- Terima Kasih kepada Ayah, R.Onny Zulgiatdy dan Ibu, Ratie Surajiyem yang senantiasa memberikan dukungan dan doa kepada saya hingga saya bisa sampai disini.
- 8. Terima Kasih kepada Firstiana Nurul Widya yang selalu mendukung dan mendoakan saya hingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
- 9. Terima Kasih kepada Debby Kusumawati, Rojak, Agus fazhri, alim dan semua teman-teman saya di tiga (3) perusahaan yang berbeda yang telah memberi saya waktu untuk kuliah dan bekerja dan telah mendukung saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
- Terima Kasih kepada Nur saibudin yang telah banyak mensuport saya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
- 11. Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan Faisal Riza, Firmandi yusuf, Hafidh dwi putra, Grup RUWET dan semua teman-teman yang tak bisa disebutkan satu-persatu karena tak akan cukup disini untuk mengungkapkan jasa kalian.

Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus, Maysarakat dan khususnya bagi penulis pribadi. Aamiin

Hormat Saya

Dicky Febri Saputra

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama

: Dicky Febri Saputra

NPM

: 14300025

Alamat

: Dukuh Pakis GG VI a no 59

No. Telp(HP): +6282245477793

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI ATAS JUAL-BELI TANAH YANG TERJADI DI KELURAHAN DUKUH PAKIS SURABAYA

adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya

NPM: 14300025

#### **ABSTRACT**

Research entitled Dispute Resolution Breach of Contract a Sale And Purchase Agreement On Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya aims to find out what agreement of sale and purchase agreement on Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya accep table under legal conditions in Indonesia or not. Secondly to find out how to solve breach of contract a sale and purchase agreement on Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya.

The research method used in this thesis uses normative juridical research method which is literature research, that is research on legislation and literature related to the material discussed.

Based on result of research can be concluded First a sale and purchase agreement made by the seller can not be accepted under legal conditions in Indonesia. Because the agreement deviates from Pasal 1320 KUHPerdata and Decree of State Minister of Housing Number 9 Year 1995. The second is how to fix appointment of breach of contact on Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya based on Decree of State Minister of Housing Number 09/KPTS/M/1995 about binding guidelines for buying and selling land, the seller would be subject to sanctions in accordance with the provisions Chapter IX number 1 alphabet C, must return the principal, interest, penalties and other cost to the buyer.

**Keyword**: Agreement, Purchase Agreement, Breach of Contract, Sanctions

#### **ABSTRAK**

Penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah Yang Terjadi di Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya bertujuan pertama untuk mengetahui apakah perjanjian jual beli yang terjadi di Kelurahan Dukuh Pakis dapat diterima dalam konstelasi hukum Indonesia. Kedua, untuk mengetahui cara penyelesaian wanprestasi jual beli tanah di Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya.

Metod epenelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan pertama: Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual tidak dapat diterima dalam konstelasi hukum Indonesia. Karena perjanjian tersebut menyimpang dari Pasal 1320 KUHPerdata dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Kedua: Cara penyelesaian wanpretasi jual beli tanah di Kelurahan Dukuh Pakis berdasarkan kepada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, penjual tentu terkena sanksi sesuai ketentuan bab IX angka 1 huruf c, yaitu harus mengembalikan uang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya kepada pihak pembeli.

Kata Kunci : Perjanjian, JualBeli, Wanprestasi, Sanksi

## **DAFTAR ISI**

HALAMAN	
JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRACT	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
B. Tujuan Penulisan	13
C. Manfaat Penulisan	13
D. Kerangka Konseptual	14
E. Metode Penelitian	20
F. Pertanggung jawaban Sistematika	25
BAB II PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DALAM KONS HUKUM INDONESIA	TELASI
A. Hukum Perikatan Pada Umumnya	26
B. Pengaturan Mengenai Perjanjian	30

C. Keabsaan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Tinjau Dari Undang-Unda	ang, Yang
Terjadi Di Kelurahan Dukuh Pakis Surabaya	49
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI PERSYARATAN JUAL BELI TANAH	DALAM
A. Tinjauan Umum Mengenai Prestasi	52
B. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi	53
C. Penyelesaian Tanah Yang Terjadi Di Kelurahan Dukuh Pakis	Menurut
Undang-Undang Yang Berlaku Di Indonesia	63
BAB IV PENUTUP	71
A.Kesimpulan	71
B.Saran	72
DAFTAR BACAAN	73