

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP
MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI
TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar
Nomor: 397/Pdt.G/2017/PN-Mks)”**

SKRIPSI



OLEH:

MUHAMMAD FARHAN ARHABI

NPM: 16300146

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

2020

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP
MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI
TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor:
397/Pdt.G/2017/PN-Mks)”**

SKRIPSI

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



OLEH:

MUHAMMAD FARHAN ARHABI

NPM: 16300146

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2020**

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP
MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI
TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar
Nomor: 397/Pdt.G/2017/PN-Mks)”**

SKRIPSI

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



**OLEH:
MUHAMMAD FARHAN ARHABI
NPM: 16300146**

SURABAYA, 04 Agustus 2020

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,


Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.


Isetyowati Andayani, S.H., M.H.

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP
MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI
TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar
Nomor: 397/Pdt.G/2017/PN-Mks)”**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

**MUHAMMAD FARHAN ARHABI
NPM : 16300146**

**TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL, 04 Agustus 2020
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

1. Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.H. (KETUA)

1.

2. Desy Nurkristia T, S.H., M.Kn.

(ANGGOTA)

2.

3. Isetyowati Andayani, S.H., M.H.

(ANGGOTA)

3.

MOTTO

Sukses adalah guru yang buruk. Sukses menggoda orang yang tekun ke dalam pemikiran bahwa mereka tidak dapat gagal. –Bobby Unser –

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 397/Pdt.G/2017/PN-Mks)”** dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua penulis Sidik Wijayanto dan Hidiyah Rupiyanthi yang senantiasa memberikan dukungan moral maupun materiil serta doa yang selalu dipanjatkan setiap harinya serta kepada adik saya Inayah Fadhila Nur Mawadah yang selalu menanyakan bagaimana progress pengerjaan skripsi saya. Dengan segala hormat penulis menyampaikan terima kasih untuk dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Isetyowati Andayani, SH., M.H. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama kuliah ini dan dengan penuh dedikasi membimbing, mengarahkan, meluangkan waktu selama pengerjaan skripsi hingga akhir.
4. Nur Khalimatus Sa'diyah, SH., M.H. selaku dosen wali yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama kuliah ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
7. Organisasi Mahasiswa Fakultas Hukum Periode 2017–2019 yang sudah memberikan banyak pengetahuan tentang pentingnya berorganisasi selama masa perkuliahan.

Penulis juga menyampaikan terimakasih kepada teman-teman seperjuangan saya Fika Arhabi yang menemani masa-masa perkuliahan sehingga menjadi hari-hari yang penuh tawa dan berwarna.

Teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang selalu saling support dari awal kuliah sampai saat ini Mas Sutrisno Budi dan Restri terimakasih telah membantu dengan memberi dukungan dan doa

Rekan-rekan Persaudaraan Setia Hati Terate Universitas Wijaya Kusuma Periode 2016- 2020 dan Kusuma Laras Ati Universitas Wijaya Kusuma Surabaya periode 2016 – 2020 yang selalu mensupport dan menjadi keluarga kedua saya selama masa perkuliahan.

Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali pada kalian semua.

Hormat Penulis,

PENULIS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Farhan Arhabi
NPM 16300146
Alamat : Desa Punggul RT 04 RW 01 Desa Punggul Kec. Gedangan Kab.
Sidoarjo
No. Telp (HP) 082332281152

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP MAKELAR DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DITINJAU DARI HUKUM PERDATA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 397/Pdt.G/2017/Pn-Mks)”** 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 dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

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

Surabaya, 20 Juli 2020

Yang menyatakan,



Muhammad Farhan Arhabi

ABSTRAK

Makelar adalah seseorang yang menjualkan barang orang lain atas dasar bahwa seseorang itu akan diberi upah oleh yang punya barang sesuai dengan usahanya. Dalam hal ini makelar bertugas untuk menjembatani kepentingan antara pihak penjual dan pembeli. Namun pada praktik dilapangan banyak berbagai bentuk cara kerja dari seorang makelar maupun dari pihak penjual dan pembelinya, mulai dari yang ingin untung sendiri dengan mengorbankan kepentingan salah satu pihak dan tidak bertanggung jawab atas risiko yang mungkin akan terjadi. Dalam praktek, yang sering terjadi adalah wanprestasinya salah satu pihak setelah kontrak ditutup, sehingga dalam hal ini timbul pertanyaan sampai sejauh mana tanggung jawab para pihak terhadap kerugian akibat terjadinya wanprestasi salah satu pihak tersebut. Dalam kasus ini membahas adanya perbuatan para tergugat yang sengaja tidak menyerahkan *success fee* kepada para penggugat selaku makelar itu merupakan wanprestasi, yang sangat merugikan para penggugat. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa dari akibat hukum terjadinya wanprestasi terhadap jual beli tanah yang dilakukan oleh makelar dan untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan perkara No.397/Pdt.G/2017/PN.Mks yang menolak gugatan penggugat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat- kalimat (deskriptif). Analisis kualitatif yang dilakukan bertitik tolak dari analisis empiris, yang dalam pendalamannya dilengkapi dengan analisis normatif.

Hasil penelitian yang dilakukan yaitu akibat hukum bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi yang teracntum pada pasal 1243, 1266, 1267 KUHPerdara dan pasal 181 ayat 1 HIR. Serta pertimbangan majelis hakim dalam Putusan perkara No.397/Pdt.G/2017/PN.Mks yang menolak gugatan penggugat Karena dirasa gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), karena dalam gugatannya penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disebutkannya dalam gugatannya, sehingga gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah menjadikan gugatan kabur (*obscuur libel*) karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas- batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima. Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima. Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat.

Kata Kunci: Makelar, Wanprestasi, Jual Beli

ABSTRACT

A broker is someone who sells other people's goods on the basis that a person will be paid a wage by possessing goods in accordance with his business. In this case the broker has the duty to bridge the interests between the seller and the buyer. However, in practice there are many different forms of workings of a broker and the seller and buyer, from those who want to profit themselves at the expense of the interests of one party and are not responsible for the risks that may occur. In practice, what often happens is the default of one of the parties after the contract is closed, so in this case the question arises as to the extent of the parties' liability for losses resulting from the defaulting of either party. In this case, discussing the actions of the defendants who deliberately did not hand over success fees to the plaintiffs as the broker were breach of contract, which was very detrimental to the plaintiffs. The purpose of this study was to determine and analyze the legal consequences of defaults on the sale and purchase of land by a broker and to find out and analyze the legal considerations of judges in Case Decision No.397 / Pdt.G / 2017

/ PN.Mks who rejected the plaintiff's claim.

The method used in this research is data analysis in this study using qualitative analysis, which means describing the data processed in detail in the form of sentences (descriptive). Qualitative analysis is based on empirical analysis, which in depth is supplemented with normative analysis.

The results of the research carried out namely the legal consequences for those who have defaulted are punishments or sanctions as stated in articles 1243, 1266, 1267 Civil Code and article 181 paragraph 1 HIR. As well as the consideration of the panel of judges in Case Decision No. 397 / Pdt.G / 2017 / PN.Mks who rejected the plaintiff's claim Because the plaintiff's claim was not bright or dark (onduidelijk), because in the suit the plaintiff did not clearly state the boundaries of the plaintiff. he stated in his lawsuit, so that a lawsuit that does not clearly state the boundaries of the land makes the claim obscure (obscuur libel) because in the letter of claim there is no clearly stated location / boundaries of the disputed land, the claim cannot be accepted. A lawsuit that does not mention the boundaries of the object of the dispute is declared libel obscuur and the lawsuit is not acceptable. Deficiency of parties or incomplete or lack of formal, must be declared unacceptable. That this claim cannot be accepted is due to a formal error regarding the party that should have been sued, but has not yet been sued.

Keywords: Brokerage, Default, Sale and Purchase

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN..... | iii |
| MOTTO..... | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS..... | viii |
| ABSTRAK..... | ix |
| ABSTRACT..... | x |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah..... | 1 |
| B. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| C. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| D. Kerangka Konseptual | 8 |
| E. Metode Penelitian | 20 |
| F. Pertanggungjawaban Sistematika | 22 |
| BAB II AKIBAT HUKUM TERJADINYA WANPRESTASI TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH MAKELAR | |
| A. Makelar Dalam Jual Beli Tanah | 24 |
| B. Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Jual Beli Tanah..... | 37 |
| BAB III Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Perkara No.397/Pdt.G/2017/PN.Mks Yang Menolak Gugatan Penggugat | |
| A. Gugatan Dari Penggugat Dianggap Kabur | 50 |
| B. Kurangnya Pihak Dalam Gugatan | 62 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan | 69 |
| B. Saran | 70 |
| DAFTAR BACAAN | |