

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI ATAS
PERKARA PERJANJIAN JUAL-BELI
(Kasus Nomor: 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim)**

Skripsi



**Disusun Oleh:
Mohamad Rafli Hakim Addali
NIM. 20190610331**

**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Hukum Perdata
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2024**

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI ATAS
PERKARA PERJANJIAN JUAL-BELI
(Kasus Nomor: 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim)**

Skripsi



UMY
UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

**Disusun Oleh:
Mohamad Rafli Hakim Addali
NIM. 20190610331**

**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Hukum Perdata
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2024**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mohamad Rafli Hakim Addali

NIM : 20190610331

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PENYELSAIAN WANPRESTASI
ATAS PERKARA PERJANJIAN JUAL-BELI (Kasus
Nomor: 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim)**

////

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 11 Maret 2024



Mohamad Rafli Hakim Addali
NIM. 20190610331

HALAMAN MOTTO

“Saya lebih Memilih Percaya dan Mencoba lalu Menyesal dari pada Ragu dan
Menyesalinya”

(Kirigaya Kazuto)



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah S.W.T, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT dan Baginda Nabi Muhammad S.A.W.
2. Kepada kedua Orang Tua (Bapak Chaeruman dan Ibu Nur Shanti) yang sudah membiayai hingga jenjang pendidikan sampai saat ini dan memberi alasan serta dorongan untuk segera menyelesaikan bidang akademik perkuliahan ini.
3. Kepada Kakak (Ridzky Hakim) selaku saudara yang sudah mendukung kelanjutan akademik serta bantuan dalam skripsi



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**PELAKSANAAN PENYELESAIAN WANPRESTASI ATAS PERKARA PERJANJIAN JUAL-BELI (Kasus Nomor: 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim)**”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

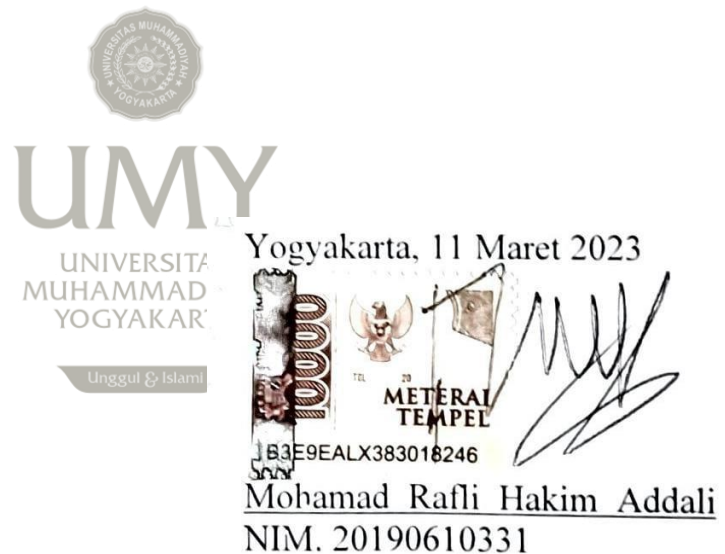
Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Prof. Iwan Satriawan, S.H., MCL., Ph.D., Selaku Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu memberi dorongan dalam bimbingan guna penyelesaian skripsi ini dengan baik.
5. Bapak Mohamad Chaeruman dan Ibu Nur Shanti selaku kedua orang tua saya yang tulus, membimbing, ikhlas, dan istiqomah memberikan bimbingan sehingga menjadi sarjana hukum.

6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum karena telah memberikan banyak sekali ilmu yang bermanfaat selama saya berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Kedua Teman Saya yaitu Adwitya Pesat Abinaya dan Khrisna Wibowo Ajie dimana dari awal membantu jalannya skripsi menjadi support dari awal menjalankan skripsi ini dimanapun dan kapanpun waktunya.
8. Kemudian Trio Rizki Maupun Fauzi Selaku teman diskusi dan Aditya JunJun yang sudah membantu di detik-detik akhir perkuliahan.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	xi
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN	11
1. Pengertian Perjanjian.....	11
2. Asas-Asas Perjanjian.....	12
3. Unsur-Unsur Perjanjian	18
4. Subjek dan Objek Perjanjian.....	19
5. Bentuk dan isi Perjanjian	20
6. Pengertian Jual-Beli	21
7. Pengaturan Jual-Beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	22
8. Syarat Sah Perjanjian Jual-Beli berdasarkan Kita Undang-Undang Hukum Perdata.....	24
9. Berakhirnya Perjanjian dan Hal yang membatalkan suatu Perjanjian	27
B. Tinjauan Umum Wanprestasi	28
1. Dasar Hukum dan Pengertian Wanprestasi	28
2. Bentuk dan Sifat Wanprestasi dalam Perjanjian	31
3. Unsur-Unsur Wanprestasi.....	35
4. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	36
5. Peran Badan Pertanahan Nasional melalui PPAT berdasarkan Undang-Undang	38
6. Proses Perpindahan kepemilikan Hak atas Tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 melalui PPAT dan BPN	41

7. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Pengadilan	48
BAB III METODE PENELITIAN	52
A. Jenis Penelitian	52
B. Jenis Data	53
C. Teknik Pengumpulan Data	53
D. Analisis Data	54
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Penyelesaian Hukum dalam Perselisihan Perebutan Hak atas Tanah menurut HUKPerdata	57
B. Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus Perkara Wanprestasi (Kasus No. 176/Pdt.G/2020/PN. Jkt Tim).....	58
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN	74



DAFTAR SINGKATAN

- AJB : Akta Jual-Beli
BPN : Badan Pertanahan Nasional
MA : Mahkamah Agung
PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB : Perjanjian Jual-Beli
PN : Pengadilan Negeri
RPJP : Rancangan Pembangunan Jangka Panjang
UUD : Undang-Undang Dasar
UUPA : Undang-Undang Pokok Agraria

