

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENUHAN HAK
PARA PIHAK JIKA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN
WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
TANAH**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021)

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Program
Studi S1 Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara**

Oleh :

**RIZKY ANDREAN SASTRIA POHAN
NPM : 71190111015**

HUKUM / HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2023**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan yang maha Esa, sang maha segalanya yang melimpahkan rahmat dan hidayah sehingga penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan. Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Medan yang diberi judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENUHAN HAK PARA PIHAK JIKA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021)”**.

Ucapan terimakasih yang terdalam kepada Orangtua, Saut Hamonangan Pohan dan Sri Yuliana Ibu Raminei Br. Sipayung yang selalu mendoakan setiap langkah selama proses dalam mencapai gelar peneliti.

Pada kesempatan ini juga peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dr. Safrida, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Bapak Prof. Dr. Mustamam, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Hukum UISU Medan, Ibu Nurasih Harahap SH., M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU Medan, Bapak Drs. Sutarni, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Seluruh Civitas Academika Fakultas Hukum UISU

Selanjutnya peneliti berterimakasih kepada Bapak Dr. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum, SP.N. selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan melaungkan waktu dalam penyelesaian skripsi ini, dan Ibu Drs. Sutarni, M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan saran, bimbingan dan nasehat sampai penulisan skripsi ini selesai.

Dalam penyusunan Skripsi ini tentunya masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan Skripsi ini. Penulis berharap Skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi bahan masukan bagi yang ingin melakukan penelitian sejenisnya.

Skripsi ini masih belum sempurna, apabila terdapat kesalahan dalam hal penulisan, dimohon agar diberi maaf yang sebesar-besarnya. Akhir kata peneliti memanjatkan doa dan syukur yang tak terhingga kehadiran Tuhan yang maha Esa atas segala kemudahan yang diberikan dan semoga keberkahan selalu dilimpahkan kepada semua.

Medan, 27 November 2023

Rizky Andrian Sastria Pohan
71190111015

RIWAYAT HIDUP

Nama : Rizky Andrean Sastria Pohan
NPM : 71190111015
Tempat / Tanggal Lahir : Perbaungan, 28 Februari 2001
Alamat : Jalan Kutilang Dusun IV Desa
Citaman Jernih, Kecamatan
Perbaungan, Kabupaten Serdang
Bedagai
Pekerjaan : Mahasiswa
Agama : Islam
Jenis kelamin : Laki-laki
Nama Ayah : Saud Hamonangan Pohan
Nama Ibu : Sri Yuliana
Anak Ke : 1 (satu)
Tamat SD : Tahun 2013
Tamat SMP : Tahun 2016
Tamat SMA : Tahun 2019
Tahun Masuk Di Fakultas Hukum : Tahun 2019

Penulis

(Rizky Andrean Sastria Pohan)

DAFTAR ISI

	Halaman
Abstrak	
Daftar Isi	iii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	10
B. Tinjauan Umum Perjanjian.....	13
1. Pengertian dan Asas Dalam Perjanjian.....	13
2. Bentuk dan Unsur Perjanjian	17
3. Akibat Hukum Perjanjian.....	19
4. Sumber Hukum Perikatan.....	20
C. Wanprestasi.....	21
1. Pengertian Wanprestasi.....	21
2. Macam-Macam Wanprestasi	23
3. Terjadinya Wanprestasi	24
D. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli.....	26

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli	26
2. Subjek dan Objek Jual Beli	28
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	30
E. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah	31
F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPPJB).....	34
BAB III : METODE PENELITIAN	36
A. Objek Penelitian	36
B. Sifat Penelitian	37
C. Metode Pendekatan.....	37
D. Teknik Pengumpulan Data.....	38
1. Sumber Data.....	38
2. Alat Pengumpulan Data	40
E. Analisis Data.....	40
BAB III : PEMBAHASAN.....	41
A. Pengaturan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).....	41
B. Penyelesaian Perkara Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	46
C. Pertimbangan Mahkamah Agung Dalam Memutuskan Permohonan Kasasi Pada Mahkamah Agung Dalam	

Putusan Nomor 615/K/Pdt/2021	51
1. Duduk Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021	51
2. Dasar Pertimbangan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021	56
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, ***Hukum Perjanjian***, Bandung, Alumni, 2004
- Abdulkadir Muhammad, ***Perjanjian Buku Dalam Peraktek Perusahaan***, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 1992
- Adrian Sutedi, ***Hukum Rumah Susun dan Apartemen***, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, ***Hukum Perikatan***, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2011
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, ***Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW***, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008
- Astri Wijayanti, ***Strategi Penulisan Hukum***, Lubuk Agung, Bandung, 2011
- A. P. Parlindungan, ***Pendaftaran Tanah di Indonesia***, Mandar Maju, Bandung, 1990
- A.Qirom Syamsudin Meliala, ***Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya***, Yogyakarta, Liberty, 2010
- Boedi Harsono, ***Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan***, Djambatan, Jakarta, 2003
- Ediwarman, ***Monograf Metodologi Penelitian Hukum***, Soft Media, Medan, 2009
- Effendi Perangin, ***Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ***Jual Beli Seri Hukum Perikatan***, Raja Grafindo, Jakarta, 2018,
- Habib Adjie, ***Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris***, Refika Aditama, Bandung, 2017
- Herlien Budiono, ***Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011

- Herlien Budiono, ***Ajaran Umum Hukum Perpajakan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Ines Age Santika, ***Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia***, Private Law Edisi 07 Januari – Juni, 2015
- J. Satrio, ***Hukum Perikatan***, Alumni, Bandung, 1999
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, ***Perikatan yang Lahir dari Perjanjian***, Rajawali, Jakarta, 2010
- Leli Joko Suryono, ***Pokok-pokok Perjanjian Indonesia***, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014
- Maria S.W. Sumardjono, ***Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya***, Kompas, Jakarta, 2009
- Mariam Darus Badruzaman, ***Kompilasi hukum perikatan***, Citra Aditya Bakti, 2001
- M. Yahya Harahap, ***Segi-Segi Hukum Perjanjian***, Alumni, Bandung, 1986
- Moch. Isnaeni, ***Perjanjian Jual Beli***, PT Revka Petra Media, Surabaya, 2015
- Philipus M. Hadjon, ***Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia***, Binallmu, Surabaya, 1987
- R Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- R.Subekti, ***Hukum Perjanjian***, Pembimbing Masa Cet.ke-II, Jakarta, 1970
- Salim, ***Pengantar Hukum Perdata Tertulis***, BW, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001
- Satjipto Raharjo, ***Ilmu Hukum***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Selly, ***Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam***, Skripsi Ilmu Hukum, 2021
- Soedharyo Soimin, ***Status Hak Dan Pembebasan Tanah***, Sinar Grafika, Jakarta, 2014

Subekti dan Tjitrosudibio, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008

Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty, Yogyakarta, 2009

Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, **Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran**, Bina aksara, Jakarta, 1998

Susanto, **Orasi Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru**, UNDIP, Semarang, 1999.

Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, Pustaka Setia, Bandung, 2011

B. Jurnal

Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, **Jurnal Rectum**, Volume III, Nomor 2, Juli 2021

Arina Ratna Paramita, Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, **Diponegoro Law Jurnal**, Vol. 5, No. 3 Tahun 2016

Bambang Eko Muljono, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjualan Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah, **Jurnal Independen**, Vol. IV, No. 2

Dermina Dalimunthe, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), **Jurnal Al-Maqasid**, Vol. 3, No. 1 Edisi Januari – Juni 2017

Satjipto Raharjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, **Jurnal Masalah Hukum**, 1993

C. Peraturan Perundang-undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/> diakses pada tanggal 3 Agustus 2023 pukul 21.00

<http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 3 Agustus 2023 Pukul 21.30

<https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF> diakses pada tanggal 3 Agustus 2023 Pukul 21.45

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/> diakses pada tanggal 20 September 2023 Pukul 14.00