



**ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO
840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA
PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM
JUAL BELI TANAH**

SKRIPSI

TRYATNA EKA PUTRA

1110611025

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
2016**



**ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO
840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA
PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM
JUAL BELI TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

TRYATNA EKA PUTRA

1110611025

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
2016**

PERNYATAAN ORISINILITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti telah terjadi plagiarism dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Tryatna Eka Putra

NPM : 1110611025

Tanggal : 17 Maret 2017

Tanda Tangan :



**PERNYATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN
AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tryatna Eka Putra
NPM : 1110611025
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis)*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO
840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS
WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal :

Yang menyatakan,

()



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A.2016/2017**

PENGESAHAN

Skripsidijukanoleh :

Nama : TryatnaEka Putra

NPM : 111 0611 025

Program Studi : S1 IlmuHukum

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung No
840K/PDT/2005 Terhadap TanggungJawab Para
PihakAtas Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Jual Beli
Tanah.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ketua

(Dr. Erni Agustina, SH, SpN)

Anggota I

(Wien Sukarnimi, SH, MH)

Dekan



(Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH)

Anggota II

(Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH)

Kaprogdi

(Andriyanto Adhi Nugroho, SH, MH)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 19 Januari 2017

ANALISA YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH

Tryatna Eka Putra

Abstrak

Semakin tingginya pertumbuhan penduduk menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan meningkat dan menyebabkan harga tanah semakin mahal. Salah satu cara untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah dengan melalui jual beli. Dalam proses peralihan hak milik atas tanah inilah yang sering menimbulkan sengketa antara para pihak. Pengaturan mengenai Pemanfaatan tanah dan lahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dalam jual beli tanah serta untuk mengetahui putusan MA 840k/pdt/2005 dalam pertanggung jawaban para pihak berkaitan dengan wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah ditinjau dari hukum perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative. Hasil penelitian, disimpulkan bahwa akibat hukum dalam jual beli tanah dalam studi kasus ini adalah tidak dibatalkannya Perjanjian Jual Beli dan tetap sahnya Perjanjian Jual beli antara pembeli dan penjual. Pertanggung jawaban para pihak berkaitan dengan wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah adalah Pembeli sebagai Tergugat bertanggung jawab untuk membayar lunas cicilan rumah kepada Bank yang telah dibeli dari Penjual sebagai Penggugat berikut dengan denda-denda akibat keterlambatan pembayaran. Penjual selaku Penggugat bertanggung jawab untuk mengembalikan SHGB No. 417 kepada Tergugat.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli, Tanah

**ANALYSIS OF THE SUPREME COURT DECISION NO *juridical*
840K / PDT / 2005 ON THE RESPONSIBILITY OF THE
PARTIES TO THE TORT WHICH OCCUR IN BUY SELL LAND**

Tryatna Eka Putra

Abstract

The higher the population growth led to community needs for land or land to rise and lead to more expensive land prices. One way to get land now this is through buying and selling is usually done with the agreement, known as sale and purchase agreement. In the process of transition of ownership of the land is often caused disputes between the parties. Arrangements regarding the utilization of land and land stipulated in Law No. 5 of 1960 on the basis of Regulation Agrarian. This study aims to determine the legal consequences in the sale and purchase of land and also to know the Supreme Court decision 840k / pdt / 2005 in the liability of the parties relating to wansprestasi happens in land purchase in terms of the legal agreement. This study uses normative legal research. The results of the study, it was concluded that due to the law in the sale and purchase of land in this case study is not the cancellation of the purchase agreement and fixed validity Purchase Agreement to buy between buyers and sellers due to the Sale and Purchase Agreement is laid down that if the buyer (in this case is the defendant) does not make payment in installments, it will be fined and not menyebabkan cancellation of the Sale and Purchase agreement. Accountability of the parties associated with defaults that occurred in the land purchase is the Buyer as Defendants liable to pay off the mortgage to the Bank which has been purchased from the Seller as a plaintiff along with fines due to late payment. Sellers as the plaintiff is responsible for returning SHGB No. 417 of the Defendant which HGB has been taken by the plaintiffs from the bank after the installment payment is settled by the plaintiffs were supposed repayment installment is the responsibility of the Defendant.

Keywords: Default, Sale and Purchase of Land

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia- Nya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Oktober 2016 ini, dengan judul “Analisa Yuridis Putusan Mahkamah Agung No.840k/pdt/2005 Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Atas Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Jual Beli Tanah”.

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S. Siradj, M.Sc.Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang juga Pembimbing Skripsi penulis.
3. Bapak Dr. M. Ali Zaidan, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Subur, SE, MM, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak Suherman, SH, LLM, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Bapak Andriyanto Adhi Nugroho, SH, MH, selaku Kepala Program Studi Strata I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Dr.Erni Agustina, SH, SpN, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Bapak Mursad, SH, MH, selaku Pembimbing Akademik penulis
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan ilmu-ilmu bermanfaat kepada penulis.

Kedua Orang Tua yang sangat besar atas jasa-jasanya, kesabaran, do’a dan tidak pernah lelah dalam mendidik, membimbing serta memberi cinta yang tulus ikhlas

tanpa batas kepada penulis.

10. Kakak-kakak dan adik penulis yang turut membantu memberikan semangat, bimbingan, motivasi, do'a dan kasih sayang yang begitu besar yang sangat berarti bagi penulis.
11. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, atas support dan doanya yang tulus.
12. Arita Juliana dan Citra Candhrika, SH. yang juga termasuk tokoh penting yang tidak bisa dilupakan bagi penulis untuk selalu membantu dan menyemangati dalam penulisan skripsi ini.
13. Semua teman-teman warvili, bapak dan ibu pemilik markas warvili atas fasilitasnya (rumahku-rumahmu), duren village stone complex, pondok surya (juju squad), maharta garage, rumah timun dkk, hompimpah gangster (apoy, ucox, ulil, cinong, arita-thunky), ciledug scooter corner (cisco) kedai kopimu mana dan untuk semua yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang sangat berperan besar bagi penulis dalam memberikan inspirasi, dukungan serta selalu membangun semangat bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaannya. Akhir kata penulis mendoakan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Jakarta, September 2016



Tryatna Eka Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah	5
I.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
I.4. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	6
I.5. Metode Penelitian	9
I.6. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH	12
II.1. Pengertian Perjanjian	12
II.2. Hak Dan Kewajiban Pihak Pembeli	22
II.3. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli	22
BAB III KRONOLOGIS KASUS	28
III.1. Kronologis Kasus	28
III.2. Analisis Terhadap Kronologis Kasus	50
BAB IV ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 840K/PDT/2005 TERHADAP TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK ATAS WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM JUAL BELI TANAH	53
IV.1. Akibat Hukum Dalam Jual Beli Tanah Dalam Studi Kasus Putusan MA No 840k/Pdt/2005	53
IV.2. Analisa Yuridis Pertanggung jawaban Para Pihak Dalam Wanprestasi Jual Beli TANAH Pada Putusan MA No 840k/Pdt/2005	59

BAB V PENUTUP	63
V.1. Kesimpulan	63
V.2. Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP
LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Berita Acara Sidang Skripsi
Lampiran 2	Revisi Hasil Sidang Komprehensif/Skripsi
Lampiran 3	Kartu Monitoring Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Putusan