# PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus Dengan Kekhususan HUKUM PERDATA**


**Oleh :**

**SRI ENDANG**

**NIM : 2013-20-066**


**FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**
**2017**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA**

# SKRIPSI

**Diajukan Untuk memenuhi dan melengkapi tugas**
**Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)**
**Ilmu Hukum dengan kekhususan**
**HUKUM PIDANA**

**Disusun oleh :**

**SRI ENDANG**

**NIM : 2013-20-066**

**Kudus, 28 Februari 2017**

| Pembimbing I | Pembimbing II |
|---|---|
| **Dr. SUKRESNO,SH.,M.Hum** | **SUCININGTYAS, SH.,M.Hum** |

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UMK

UNIVERSITAS MURIA KUDUS FAKULTAS HUKUM

**Dr. SUKRESNO,SH.,M.Hum**

# PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sri Endang

Nim : 2013 – 20 – 066

Alamat : Kudus

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 28 Februari 2016
Yang membuat pernyataan,

(SRI ENDANG)

# HALAMAN PERSEMBAHAN

"Sebagian kita seperti tinta dan sebagian lagi seperti kertas. Dan jika bukan karena hitamnya sebagian kita, sebagian kita akan bisu. Dan jika bukan karena putihnya sebagian kita, sebagian kita akan buta" (Kahlil Gibran)

"Pahlawan yang setia itu berkorban, bukan buat dikenal namanya, tetapi semata-mata membela cita-cita." (Bung Hatta)

Kepersembahkan untuk :

1. Bapak dan Ibu Tercinta
2. Suamiku Tercinta
3. Anak-anakku yang kucintai; serta
4. Sahabat-sahabatku semua

# KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Dengan menyebut Asma Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas Rahmat, Hidayah serta Inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir studi strata satu. Skripsi ini disusun guna memenuhi syarat untuk mencapai derajat sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan keilmuan khususnya tentang pelaksanaan jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan dalam hal terjadi wanprestasi dan akibat hukumnya. Pada kesempatan ini dengan segenap kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Sukresno,SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus atas segala nasehat, masukan dalam diskusi dengan penulis sehingga dapat menambah khasanah keilmuan bagi penulis secara pribadi.
2. Bapak Dr. Sukresno, SH.MHum selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Suciningtyas,SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan kritikan membangun serta masukan yang penulis rasakan sangat memotivasi penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
3. Segenap Pimpinan beserta Staf Pengajar, Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah dengan keikhlasan hati dan penuh dedikasi membagi ilmu kepada penulis sehingga menambah khasanah keilmuan bagi penulis secara pribadi.
4. Segenap Staff tata usaha Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus
5. Terima kasih yang tiada kira penulis sampaikan kepada Bapak dan Ibu yang telah memberikan segenap daya upaya dengan susah payah, penuh kasih sayang telah mengasuh, memberikan do'a, restu serta motivasi yang tiada henti dalam mendidik penulis dengan tujuan agar penulis dapat menjadi orang yang berguna bagi Agama, Bangsa, Negara dan dapat menjadi kebanggaan bagi Keluarga.

6. Segenap sahabatku mahasiswa Fakultas Hukum yang telah memberikan dorongan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Sebagai manusia biasa penulis memiliki keterbatasan yang melekat pada diri penulis dalam proses belajar, memahami dan menuangkan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik, saran dan sumbangan pemikiran sangat dinantikan dalam rangka peningkatan penyempurnaan skripsi akan penulis terima dengan hati dan tangan terbuka. penulis menyampaikan berjuta terima kasih kepada semua pihak yang telah meluangkan satu kelonggaran bagi penulis dalam rangka belajar memahami suatu realitas.

*Wassalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh*

Kudus, 28 Februari 2017

Penulis

**Sri Endang**

# ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "*PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DALAM HAL TERJADI WANPRESTASI DAN AKIBAT HUKUMNYA"* ini secara umum bertujuan untuk mengetahui Bagaimana Kekuatan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan, Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi.

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah bersifat deskriptif analitis. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas dan selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Hasil penelitian menunjukan Bahwa Kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan secara hukum mengikat para pihak sebagaimana Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan dalam pembuktian di pengadilan ketika terjadi wanprestasi tidak akan sekuat dengan perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dengan akta otentik. Khusus perjanjian jual beli hak atas tanah terdapat aturan khusus dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang keharusan akta otentik.

Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan terkait kekuatan pembuktiannya dipengadilan dalam hal terjadi wanprestasi tidak sama dengan akta otentik karena perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan harus dikuatkan terlebih dahulu adanya pengakuan mengenai kebenaran dari isi perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut baik itu penjual maupun pembeli. Akibat hukum yang ke 2 adalah perjanjian tersebut tidak dapat dipergunakan untuk menjadi dasar penyerahan bendanya (balik nama ) hak atas tanah.

***Kata Kunci :*** *jual beli, tanah, akta, wanprestasi*

# DAFTAR ISI

**Halaman Judul** ..... i

**Halaman Pengesahan**..... ii

**Pernyataan Bebas Plagiarisme**..... iii

**Halaman Persembahan**..... iv

**Kata Pengantar**..... vi

**Abstrak Skripsi**..... vii

**Daftar Isi** ..... viii

**BAB I PENDAHULUAN**

A Latar Belakang Penelitian…… 1
B Perumusan Masalah…… 9
C Tujuan Penelitian…… 9
D Kegunaan Penelitian…… 10
E Sistematika Penulisan…….. 10

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

1. Tinjauan Tentang Perjanjian ..…… 12
2. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli ……... 18
3. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah …… 20
4. Tinjauan Tentang Wanprestasi …… 28
5. Tinjauan Tentang Akta …… 31

**BAB III METODE PENELITIAN**

A Metode Pendekatan…… 37
B Spesifikasi Penelitian……. 37
C Metode Penentuan Sampel ……. 38
D Metode Pengumpulan Data..... 39

E Metode Pengolahan dan Penyajian Data..... 40
E Metode Analisis Data..... 41

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A Kekuatan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan …… 42
B Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi …… 62

**BAB V PENUTUP**

A Kesimpulan..... 70
B Saran – Saran..... 71
**DAFTAR PUSTAKA**

UNIVERSITAS MURIA KUDUS