

**Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Studi**

**Kasus SHM Nomor: 2984/Pudakpayung**

**SKRIPSI**

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk

memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh :

Christian Agung Bayu Nugroho

18.C1.0140

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI**

**UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA**

**SEMARANG**

**2023**

## ABSTRAK

Pada perjanjian jual beli dapat dikatakan peralihan atas hak milik tanah apabila para pihak telah melakukan kewajibannya yang telah disepakati bersama. Dalam pelaksanaannya perjanjian jual beli tidak hanya melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli namun melibatkan seorang pejabat yang berwenang agar dapat memperoleh kepastian hukum. Namun pelaksanaan perjanjian jual beli tidak selalu lancar sehingga sering terjadinya wanprestasi (ingkar janji) diantara salah satu pihak yang sepakat. Demikianlah, penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Studi Kasus SHM Nomor: 2984/Pudakpayung ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan pendekatan yuridis sosiologis yang mengidentifikasi, dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam kehidupan yang nyata.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadinya wanprestasi antara pihak penjual dan pembeli diakibatkan karena pihak pembeli tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan Pasal 1513 KUH Perdata dan tidak melaksanakan syarat subjektif sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata serta terdapat dua bentuk wanprestasi dalam dua perjanjian yaitu pada perjanjian ikatan jual beli adalah wanprestasi melakukan apa yang sudah diperjanjikan sedangkan pada perjanjian kesepakatan adalah wanprestasi tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan. Sehingga upaya penyelesaian sengketa dari dua perjanjian tersebut adalah pada perjanjian ikatan jual beli sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang berbunyi debitur diwajibkan untuk memenuhi isi perjanjian apabila masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian yang disertai dengan pembayaran ganti kerugian sedangkan pada perjanjian kesepakatan adalah Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan apabila dalam perjanjian timbal balik maka kreditur dapat memutuskan atau membatalkan perjanjian tersebut. Sehingga setelah terjadinya sengketa tersebut pihak penjual meminta dikembalikannya sertifikat hak milik SHM Nomor: 2984/PudakPayung

**Kata kunci: Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi**

## **ABSTRACT**

*In the sale and purchase agreement, it can be said that land ownership rights if the parties have carried out their obligations that have been mutually agreed upon. In practice, the sale and purchase agreement does not only involve the seller and the buyer, but also involves an official fully in order to obtain legal certainty. However, the implementation of the sale and purchase agreement is not always smooth so that defaults often occur (broken promises) between one of the parties who prohibit it. Thus the research entitled Settlement of Default Dispute in the SHM Land Sale Purchase Agreement Number: 2984/Pudakpayung (Case Study of Pudak Payung Semarang) is intended to find out how to settle disputes of default on land sale and purchase.*

*The research method used is a qualitative method, with a sociological juridical approach that identifies and conceptualizes law as a social institution that is real and functional in real life.*

*The results showed that the occurrence of default between the seller and the buyer was caused by the buyer not carrying out his obligations, namely making payment in accordance with Article 1513 of the Civil Code and not carrying out subjective conditions in accordance with Article 1320 of the Civil Code and there were two forms of default in two agreements, namely in the agreement sale and purchase agreement is a default of doing what has been agreed while in the agreement agreement is a default of not doing what is capable of being done. So that efforts to resolve the dispute from the two agreements are in the sale and purchase agreement in accordance with Article 1267 of the Civil Code which reads that the debtor is required to fulfill the contents of the agreement if it can still be carried out or cancellation of the agreement accompanied by payment of compensation while the agreement is Article 1266 of the Civil Code. which states that if in a reciprocal agreement the creditor can decide or cancel the agreement. So that after the dispute occurred, the seller asked for the return of the certificate of ownership of SHM Number: 2984/PudakPayung.*

**Keywords: Sale and Purchase Agreement, Default, Default Dispute Resolution**