

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH DI DESA UZUZOZO KECAMATAN
NANGAPANDA KABUPATEN ENDE**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora



OLEH

**THEOFILUS GARA
2020110449**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH DI DESA UZUZOZO KECAMATAN
NANGAPANDA KABUPATEN ENDE

SKRIPSI

DISUSUN OLEH

THEOFILUS GARA

NIM: 2020110449

PEROGRAM STUDI ILMU HUKUM

DISETUJUI

DOSEN PEMBIMBING 1


Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum

NIDN :0812117801

DOSEN PEMBIMBING 2


Christina Bagenda, S.H., M.H

NIDN : 0828066101

MENGETAHUI

1980

DEKAN FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA **KETUA PEROGRAM STUDI ILMU HUKUM**


Christina Bagenda, S.H., M.H

NIDN : 0828066101


Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum

NIDN : 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH DI DESA UZUZOZO KECAMATAN
NANGAPANDA KABUPATEN ENDE**

SKRIPSI

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi
Pada Hari/Tanggal : Kamis, 08 Agustus 2024

THEOFILUS GARA
NIM. 2020110449

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
DISAHKAN
DEWAN PENGUJI SKRIPSI :**

- | | | |
|---|--------------|--|
| 1. Ernesta Arita Ari, S.H.,M.Hum | (Ketua) | 1.  |
| 2. Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum | (Sekretaris) | 2.  |
| 3. Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum | (Anggota) | 3.  |
| 4. Christina Bagenda, S.H.,M.H | (Anggota) | 4.  |
| 5. Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum | (Anggota) | 5.  |

MENGETAHUI

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
DAN SOSIAL HUMANIORA**

UNIVERSITAS FLORES

CHRISTINA BAGENDA, S.H.,M.H

NIDN : 0823036701

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM**

UNIVERSITAS FLORES

HENDRIKUS HAIPON, S.H.,M.Hum

NIDN : 0812117801

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Theofilus Gara
Nim : 2020110449
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH, DI DESA UZUZOZO KECAMATAN NANGAPANDA KABUPATEN ENDE”** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun.

Ende, Agustus 2024

Penulis



Theofilus Gara

MOTTO

**“Jangan Takut Bertemu Kegagalan Karena
Keberhasilan Menunggumu Di Masa Depan.”**

(Theofilus Gara)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh kesederhanaan dan ketulusan hati pada setiap tetesan kasih sepanjang perjalanan menuju kesuksesan, saya persembahkan tulisan ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, pengasih dan penyayang yang telah menyertai dan mendampingi peneliti sejak awal perkuliahan hingga hari ini.
2. Yang tercinta Bapak Yohanes Ndae dan Ibu Khatarina Mbeza yang telah melahirkan, membesarkan, merawat dengan penuh kasih sayang, serta selalu sabar dan tulus hati mendukung, mendoakan dan memberikan motivasi untuk keberhasilan peneliti.
3. Yang tercinta Kakak Ignasius Doni, Kakak Eduardus pembe, Kakak Ardianus Raki, Om Damianus Nangge, tante Yustina Ri,a , yang selalu mendukung dan menanti keberhasilan penulis.
4. Untuk Merlina Kala tercinta, yang selalu memberi semangat dan memotivasi penulis.
5. Yang tercinta Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2020 yang selalu memberikan motivasi bagi penulis.
6. Almamater Tercinta Universitas Flores.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat Rahmat dan petunjuk-nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN JUAL BELI TANAH, DI DESA UZUZOZO KECAMATAN NANGAPANDA KABUPATEN ENDE”**.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora pada Universitas Flores. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena didalamnya masih terdapat kekurangan-kekurangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dalam segi kemampuan, pengetahuan serta pengalaman penulis. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun agar dalam penyusunan karya tulis selanjutnya dapat menjadi lebih baik. Proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak baik moril maupun materil, dengan berbekal ilmu yang telah diperoleh selama masa perkuliahan dan berbekal keyakinan, maka tulisan inipun dapat terselesaikan.

Oleh karena itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga atas segala bimbingan dan motivasi serta saran-saran yang telah diberikan sehingga penulis dapat sampai pada tersempurnanya tulisan ini.

Rasa terima kasih yang mendalam penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Laurentius D. Gadi Djou, Akt selaku Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Universitas Flores.
2. Bapak Dr. Willybrordus Lanamana, S.E., MMA selaku rektor Universitas Flores dan para Wakil Rektor Universitas Flores.
3. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora sekaligus dosen pembimbing II, yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Agustinus Paskalino Dadi S.FIL., M.Hum selaku wakil dekan I Bidang Akademik.
5. Ibu Ernesta Arita Ari S.H., Hum, selaku wakil Dekan II Bidang Administrasi umum, keuangan, dan kepegawaian dan dosen penguji I
6. Bapak Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan sekaligus dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Almh. Ibu Christiana Sri Murni, S.H., M.H. sebagai dosen Pembimbing Akademik, yang juga selalu memberikan masukan serta motivasi kepada penulis.
8. Ibu Sumi Rahyu Sulaiman, SH., M.Hum, selaku wakil ketua program studi ilmu hukum sekaligus penguji II.
9. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2020 yang telah meluangkan waktu untuk memberikan pikirannya mulai dari peneliti melakukan penelitian sampai dengan penyusunan skripsi ini.

10. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan/I Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores yang dengan caranya masing-masing telah memberikan dukungan, bantuan dan motivasi kepada peneliti selama melakukan studi di Universitas Flores.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa peneliti ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu demi penyempurnaannya skripsi ini, peneliti mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga skripsi ini berguna bagi pembaca

Ende, Agustus 2024

Penulis

ABSTRAK

Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah, Di Desa Uzuzozo Kecamatan Nangapanda Kabupaten Ende Oleh : Theofilus Gara, Nim 2020110449. Skripsi. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora, Universitas Flores

Pasal 1243 kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdato) berbunyi tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, baru mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan itu, tetap melalaikannya; kecuali jika perikatan itu sendiri membawa serta si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu.

Berdasarkan hasil peneliti oleh peneliti bahwa, hal yang sama juga terjadi di Desa Uzuzozo, dimana terjadi suatu wanprestasi pembayaran jual beli tanah yang dilakukan oleh bapak Yakobus Timba dan Bapak Vinsensius Gembo, Bapak Yakobus Timba dan Bapak Vinsensius Gembo melakukan transaksi jual beli tanah. Dimana Bapak Yakobus Timba sebagai penjual tanah dan Bapak Vinsensius Gembo sebagai pembeli tanah. Dalam transaksi jual beli tanah, Bapak Yakobus Timba dan Bapak Vinsensius Gembo memiliki kesepakatan bawasannya sebelum pembayaran lunas hasil tanaman kakao dari tanah tersebut masih hak Bapak Yakobus Timba (dalam kesepakatan penjual dan pembeli). Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris dan pendekatan penelitian yang di gunakan ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yang artinya dengan cara mempelajari data sekunder dalam bentuk norma atau aturan tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah, Di Desa Uzuzozo Kecamatan Nangapanda Kabupaten Ende.

Menurut peneliti pelaksanaan perjanjian tersebut tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak. Apabila hal ini terjadi tentu harus adanya penyelesaian dari kedua bela pihak, karena masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.

Kata Kunci : Wanprestasi, Pembayaran, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

Legal Review of Default in Land Sale and Purchase Payments, in Uzuzozo Village, Nangapanda District, Ende Regency By: Theofilus Gara, NIM 2020110449. Thesis. Study Program of Law, Faculty of Law and Social Humanities, University of Flores

Article 1243 of the Civil Code (KUHPerdata) states that compensation for costs, losses, and interest due to failure to fulfill an obligation, is only required if the debtor, after being declared negligent in fulfilling the obligation, continues to neglect it; unless the obligation itself carries with it the debtor must be considered negligent with the passage of time.

Based on the results of the study by the researcher, the same thing also happened in Uzuzozo Village, where there was a default in payment for the sale and purchase of land carried out by Mr. Yakobus Timba and Mr. Vinsensius Gembo, Mr. Yakobus Timba and Mr. Vinsensius Gembo carried out a land sale and purchase transaction. Where Mr. Yakobus Timba is the land seller and Mr. Vinsensius Gembo is the land buyer. In the land sale and purchase transaction, Mr. Yakobus Timba and Mr. Vinsensius Gembo have an agreement that before the full payment of the cocoa crop from the land is still the right of Mr. Yakobus Timba (in the seller and buyer agreement). This research is a type of empirical research and the research approach used is a sociological juridical approach, which means by studying secondary data in the form of norms or rules regarding the Juridical Review of Default in Land Sale and Purchase Payments, in Uzuzozo Village, Nangapanda District, Ende Regency.

According to the researcher, the implementation of the agreement is not free from default or negligence from one of the parties. If this happens, of course there must be a settlement from both parties, because each has rights and obligations.

Keywords: Default, Payment, Land Sale and Purchase

ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Ruang Lingkup Masalah.....	6
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Metode Penelitian	8
1.6 Lokasi Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Pengertian Wanprestasi	11
2.1.1 Macam-Macam Wanprestasi	12
2.1.2 Unsur-Unsur Wanprestasi.....	13

2.1.3 Faktor Penyebab Wanprestasi	14
2.1.4 Saat Berlakunya dan Timbulnya Wanprestasi.....	15
2.1.5 Sebab Dan Timbulnya Wanprestasi.....	17
2.2 Pengertian Perjanjian.....	21
2.2.1 Macam-Macam Perjanjian.....	23
2.3 Pengertian Jual Beli Tanah	24
2.3.1 Asas - Asas Perjanjian Jual Beli Tanah.....	26
2.4 Tanah	27

BAB III TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN

JUAL BELI TANAH, DI DESA UZUZOZO, KECAMATAN

NANGAPANDA, KABUPATEN ENDE.....31

3.1 Gambaran Umum Tentang Lokasi Desa Uzuzozo	31
3.2 Tidak Menepati Janji	34
3.2.1 Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan.....	38
3.2.2 Terlambat Dalam Memenuhi Janji	39

BAB IV FAKTOR FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

TANAH DI DESA UZUZOZO KECAMATAN

NANGAPANDA KABUPATEN ENDE.....42

4.1 Faktor Lalai.....	42
4.2 Faktor Kesengajaan Pihak Pembeli	44
4.3 Faktor Ekonomi	48
4.4 Faktor Pelanggaran Janji	50

BAP V PENUTUP	52
5.1 Kesimpulan	52
5.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	