

Universitas Katolik Santo Thomas

Repositori Unika Santo Thomas

<http://eprints.ust.ac.id>

Fakultas Hukum (FH)
Program Studi Ilmu Hukum

Undergraduate Papers

Nababan, Hermando

2025

Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Perkara No.117/Pdt/G/2024/PN BKN)

<http://eprints.ust.ac.id/id/eprint/836>

Downloaded from Repositori Institusi UST, Universitas Katolik Santo Thomas

**PERBUATAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NO. 117/Pdt.G/2024/PN BKN)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

HERMANDO NABABAN

NPM : 210600111

Departemen : Hukum Perdata

Program Kekhususan : Hukum Perdata



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SANTO THOMAS
MEDAN
2025**

PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Perkara No. 117/Pdt.G/2024/PN BKN)

SKRIPSI

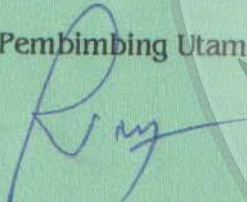
Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

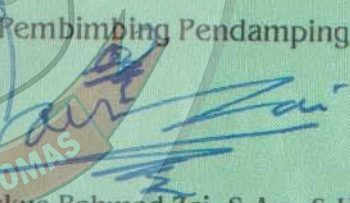
Nama : HERMANDO NABABAN
NPM : 210600111
Departemen : Hukum Perdata
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama

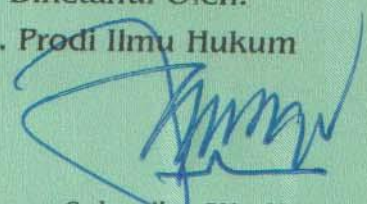

Ratna D.E Sirait, S.H., M.Hum
NIDN : 0113066901

Pembimbing Pendamping

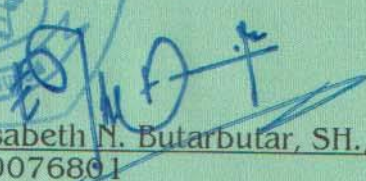

Fransiskus Rahmad Zai, S.Ag., S.H., M.H
NIDN : 0129087802

Diketahui Oleh:

Ka. Prodi Ilmu Hukum


Dr. Yohanes Suhardin, SH., M.Hum
NIDN : 0120066202

Dekan


Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, SH., M.Hum
NIDN : 0120076801

PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Perkara No. 117/Pdt.G/2024/PN BKN)

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

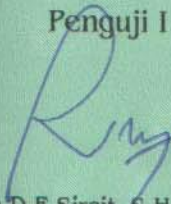
Oleh:

Nama : HERMANDO NABABAN
NPM : 210600111
Departemen : Hukum Perdata
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah dipertahankan dihadapan Penguji
Pada tanggal 29 Agustus 2025
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Tim Penguji

Penguji I



Ratna D.E Sirait, S.H., M.Hum
NIDN : 0113066901

Penguji II



Fransiskus Rahmad Zai, S.Ag., S.H., M.H
NIDN : 0129087802

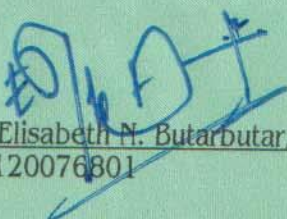
Penguji III



Kosman Samosir, S.H., M.Hum
NIDN : 0111016301

Panitia Ujian

Ketua



Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, SH., M.Hum
NIDN : 0120076801

Sekretaris



Kosman Samosir, SH., M.Hum
NIDN : 0111016301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **HERMANDO NABABAN**

NPM : 210600111

Perguruan Tinggi : Universitas Katolik Santo Thomas

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang telah saya buat dengan judul **“PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NO. 117/Pdt.G/2024/PN BKN)”**, adalah asli (orisinil) atau tidak plagiat (menjiplak) dan belum pernah diterbitkan/dipublikasikan dimanapun dan dalam bentuk apapun.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga. Apabila dikemudian hari ternyata saya memberikan keterangan palsu dan atau ada pihak lain yang mengklaim bahwa skripsi yang telah saya buat adalah hasil karya milik seseorang atau badan tertentu, saya bersedia diproses baik secara pidana maupun perdata dan kelulusan saya dari Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas dicabut/dibatalkan.

Medan, Agustus 2025
Yang menyatakan

HERMANDO NABABAN

**PERBUATAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NO. 117/Pdt.G/2024/PN BKN)**

Oleh:

**Hermendo Nababan*
Ratna D.E Sirait, S.H., M.Hum**
Fransiskus Rahmad Zai, S.Ag., S.H., M.H****

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan dasar pertimbangan Hakim dalam putusan perkara No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn yang berdampak terhadap status kepemilikan hak atas tanah sebagai objek jual beli. Salah satu pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli dengan pihak lain seharusnya melakukan hak dan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Perbuatan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau tidak sesuai dengan kesepakatan disebut dengan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).

Penelitian ini bersifat deskriptif, dengan menggunakan penelitian hukum normatif yaitu yang dilakukan terhadap bahan hukum sekunder dan peraturan-peraturan tertulis atau bahan hukum lainnya. Dalam penelitian ini menggunakan metode studi dokumen untuk memperoleh data. Data yang diperoleh dipelajari dan dianalisis secara menyeluruh untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dalam penelitian ini yaitu adanya kelalaian dari pihak pembeli karena tidak segera mengurus peralihan hak milik setelah melakukan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli dan adanya kekeliruan objek, karena keberadaan wilayah objek tanah telah mengalami pemekaran sehingga hal tersebut menyebabkan adanya perbedaan wilayah administrasi atas objek tanah. Dalam penelitian ini, pertimbangan Hakim dalam memutus sengketa dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 1235 KUH Perdata, maka perbuatan penjual dengan tidak melakukan kesepakatan yang telah diperjanjikan atau tidak melakukan prestasinya masuk ke dalam perbuatan wanprestasi/ingkar janji.

Kata kunci: perbuatan, wanprestasi, perjanjian, jual beli tanah.

* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan

**Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan.

BREACH OF CONTRACT IN A LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT

(Study Decision No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn)

By:

Hernando Nababan*
Ratna D.E Sirait, S.H., M.Hum**
Fransiskus Rahmad Zai, S.Ag., S.H., M.H**

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the factors that cause breach of contract in land sale and purchase agreements and the basis of the judge's considerations in the decision of case No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn, which impacts the ownership status of the rights to land as the object of the sale and purchase. One party who has entered into a sale and purchase agreement with another party should exercise their rights and fulfill their obligations as agreed, so that disputes do not arise later. Acts that do not conform to what was agreed upon or do not comply with the agreement are called breach of contract (default).

This research is descriptive in nature, using normative legal research, which is conducted on secondary legal materials and written regulations or other legal materials. In this study, a document study method is used to obtain data. The data obtained are studied and analyzed thoroughly to answer the problems formulated in this research.

The results show that the factors causing breach of contract in the land sale and purchase agreement in this study are negligence on the part of the buyer for not promptly handling the transfer of ownership rights after making payment for the piece of land that is the object of the sale and purchase agreement, and an error regarding the object, because the territory of the land object has undergone subdivision, which causes differences in the administrative boundaries of the land object. In this study, the judge's considerations in resolving the dispute are related to the provisions of Article 1235 of the Civil Code, whereby the seller's act of not fulfilling the agreed terms or not performing their obligations constitutes a breach of contract/default.

Keywords: deed, breach of contract, contract, sale and purchase of land.

**Student of Faculty of Law, Santo Thomas Catholic University Medan*

***Supervisor of Faculty of Law, Catholic University Medan of Santo Thomas Medan.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS: PUTUSAN PERKARA NO. 117/Pdt.G/2024/PN Bkn)”** dapat diselesaikan dengan tepat pada waktunya.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelas Sarjana Hukum (Strata-1) di Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mendapatkan bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Sumber segala kasih dan karunia, sumber kehidupan, sumber kekuatan, sumber inspirasi, sumber suka cita, sumber pengetahuan selama proses penulisan skripsi ini. Dialah **Allah Bapa, Putra dan Roh Kudus**, atas belaskasih dan berkat yang telah diberikan oleh-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. **Prof. Dr. Maidin Gultom, S.H., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Katolik Santo Thomas Medan.
3. **Prof. Dr. Elisabeth N. Butarbutar, S.H., M.Hum.**, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan.
4. **Ibu Ratna D.E Sirait, S.H., M.Hum.**, selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan terbaik dalam penulisan skripsi ini. serta memberikan saran dan masukan dalam penulisan skripsi ini.

5. **Pastor Fransiskus Rahmad Zai, Ag., S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing pendamping yang telah memberikan saran dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
6. **Bapak Kosman Samosir, S.H., M.Hum.**, selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan kritik serta membantu penyempurnaan penulisan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
7. **Bapak Dr. Yohanes Suhardin, S.H., M.Hum.**, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan arahan selama penulisan skripsi ini.
8. **Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan** yang telah mengajar dan memberikan banyak ilmu selama proses perkuliahan.
9. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis Bapak **Humiras Nababan** dan Ibu **Sinta Odor Marpaung**, dua orang yang paling berjasa dalam kehidupan penulis, dua orang yang paling mendukung penulis dalam proses penulisan skripsi ini dan penulis ucapkan terimakasih atas perjuangan mereka berdua yang selalu mengusahakan anak semata wayangnya ini untuk menyelesaikan pendidikan di perguruan tinggi ini, terimakasih atas dukungan penuh untuk segala hal yang kalian berikan kepada penulis. Untuk laki laki hebat yang menjadi panutan dan idola bagi penulis yaitu bapak tersayang terimakasih ya pak sudah menjadi orang yang bertanggungjawab untuk keluarga kecilmu ini. Untuk perempuan cinta pertama penulis yang tersayang dan yang paling penulis kasihi ibunda

tercinta terimakasih juga atas nasehat dan doa penuh harapan yang terbaik untuk penulis. Terimakasih untuk kasih sayang yang sudah ayah dan ibu berikan kepada penulis.

10. Sahabat sekaligus yang sudah penulis anggap menjadi sebagai saudara, **Dorista Lumbantoruan** yang selalu memberikan motivasi, semangat serta dukungan dalam segala hal yang tiada henti selama perkuliahan serta dalam proses menyelesaikan penulisan skripsi ini.

11. Seluruh mahasiswa Fakultas Hukum UNIKA Santo Thomas, terkhususnya kawan-kawan stambuk 21 yang telah memberikan dukungan dan bantuan selama perkuliahan

12. Semua pihak yang memberikan bantuan hingga selesainya penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis meminta maaf jika masih terdapat banyak kesalahan dan kekurangan selama penulisan skripsi ini. Kritik dan saran yang membangun dari pembaca sangat diharapkan agar penulis dapat memperbaikinya dan mampu membuat karya tulis yang lebih baik.

Medan, Juli 2025

Penulis

Hermendo Nababan
NPM. 210600111

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Perjanjian.....	11
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
3. Asas-Asas Perjanjian.....	21
B. Wanprestasi	24
1. Pengertian Wanprestasi	24
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	26
3. Akibat Hukum Wanprestasi	27

C. Perjanjian Jual Beli Tanah	30
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	30
2. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	32
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis dan Sumber Data	35
B. Alat dan Cara Pengumpulan Data	36
C. Lokasi Penelitian.....	37
D. Jalannya Penelitian.....	37
E. Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Hasil Penelitian	41
1. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara No.117Pdt.G/2024/PN Bkn.....	41
2. Dasar Pertimbangan Hakim Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Putusan Perkara No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn.....	44
B. Pembahasan.....	47
1. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Pada Putusan Perkara No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn.	47
2. Dasar Pertimbangan Hakim Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Putusan Perkara No.117/Pdt.G/2024/PN Bkn.....	51

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60



tergugat I tidak melakukan sesuai dengan perjanjian, perbuatan tersebut masuk ke dalam perbuatan wanprestasi. Sebagaimana juga diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata yaitu tergugat I tidak melakukan prestasi yang seharusnya. Menurut penulis, pertimbangan Hakim dalam perkara tersebut telah sesuai, dengan mempertimbangkan segala bukti-bukti dan fakta-fakta selama persidangan seperti bukti pembayaran berupa kuitansi pembayaran senilai Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah).

B. Saran

Sebelum melakukan perjanjian hendaknya bagi para pihak dapat melaksanakan seluruh hak dan kewajibannya masing-masing seperti yang telah disepakati bersama, pentingnya memahami pembuatan perjanjian dengan akta otentik karena kekuatan pembuktian akta otentik lebih kuat dari pada akta perjanjian yang dibuat di bawah tangan. Pembuatan akta demikian berguna untuk meminimalisir terjadinya sengketa atau permasalahan dikemudian hari sehingga tidak terjadi perbuatan wanprestasi yang merugikan pihak lain. Sebaiknya dalam melakukan perjanjian jual beli terkhususnya dalam perjanjian jual beli tanah, kepada penjual untuk segera melaksanakan kewajibannya sebelum menerima pelunasan dan kepada para pembeli sebelum melakukan pembayaran agar tetap memperhatikan hal-hal yang lebih spesifik lagi.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rafika Aditama, Bandung.
- _____, 2012, *Hukum Harta Kekayaan: Menurut Sistematika KUH Perdata dan Perkembangannya*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, PT. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1996, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, PT.Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkahir, 2010, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sidabalok, Janus, Ratna Deliana Erawati Sirait, 2019, *Hukum Perdata Menurut KUH Perdata Dan Perkembangannya Di Dalam Perundang-undangan Indonesia*, USU Press, Medan.
- Sidabalok, Janus, Kosman Samosir, Christopher Panal Lumban Gaol, 2023, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Yayasan Kita Menulis, Medan.
- Soeroso. R, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- _____, R. R.Tjitrosudibio, 2017, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Republik Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.
- _____, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Jabatan Notaris*.
- _____, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang
Pendaftaran Tanah.

C. JURNAL

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

Juliati Br Ginting, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan*, Jurnal Ilmu Hukum “The Juris”, Vol VI.No.2 Desember 2022.

Putra, Arjuna Purama, Febrianus Adi Nggalab, *Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa, Vol.1,No.2 September, Thn.2021.

WN, Santy Fitnawati, Meisha Amelia Hayatinnufus, Nilam Cahya Listyani, Riki Gana Suyatna, *Asas-Asas Utama Dalam Perjanjian ; Perspektif Hukum Perdata Indonesia*, Konstitusi Jurnal Hukum, Administrasi Publik dan Ilmu Komunikasi, Volume 2, No. 1, Tahun 2025.

Zula, Jihaan Nabila, *Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*, Journal Of Swara Justisia, Vol.8, No.2, Juli 2024.

D. INTERNET

Wina Ilwani, Universitas UIN Sultan Syarif Kasim Riau, <https://repository.uin-suska.ac.id/7058/4/BAB%20III.pdf>. Diakses pada tanggal 08 April 2025.

Salmiati Berutu, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, <https://repository.uin-suska.ac.id/7058/4/BAB%20III.pdf>. Diakses pada tanggal 08 April 2025.

Universitas Kristen Satya Wacana (UKSW) https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/24035/8/T1_312018001_Judul.pdf. Diakses pada tanggal 10 April 2025.

Made Ara Denara Asia Amasangsa “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan” <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/55865/33022>. Diakses pada tanggal 10 april 2025.

Uswatun Hasanah, “Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Tanah Di Tinjau Dari Pendapat Imam Syafi’i” <http://repository.uinsu.ac.id/12466/1/pdf%20skripsi%20perpus.pdf>. Diakses pada tanggal 08 Juni 2025.