

**ANALISIS HUKUM PENETAPAN ASAS *PACTA SUNT SERVANDA*
TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH (STUDI PUTUSAN PN NOMOR
106/PDT.G/2023/RAP)**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Sarjana Hukum
(SH) pada fakultas Hukum Univeritas Labuhanbatu**



Oleh :

WAHYUDA PRATAMA

2202100061

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LABUHANBATU
RANTAUPRAPAT
2026**

LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS HUKUM PENETAPAN *ASAS PACTA SUNT SERVANDA* TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PN NOMOR 106/PDT.G/2023/RAP)

NAMA : WAHYUDA PRATAMA

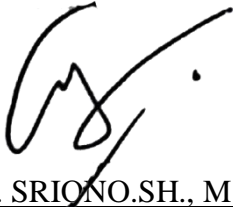
NPM : 2202100061

PRODI : HUKUM

KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Disetujui Pada Tanggal : 20 April 2026

PEMBIMBING I



Dr. SRIONO.SH., M.Kn

NUPTK : 9534762263130332

PEMBIMBING II



Dr. ELVIANA SAGALA.SH., M.Kn

NUPTK : 3760755656230112

Disahkan Oleh :

Dekan Fakultas Hukum




RISDALINA, S.H., M.H

NUPTK : 6938742643230112

LEMBAR PENGESAHAN NASKAH SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM PENETAPAN ASAS *PACTA SUNT SERVANDA* TERHADAP WANPRESTASI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PN NOMOR 106/PDT.G/2023/RAP)

NAMA : WAHYUDA PRATAMA

NPM : 2202100061

PROGRAM STUDI : S1-HUKUM

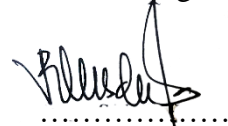
Telah Diuji Dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Sarjana
Pada Tanggal, 20 April 2026

TIM PENGUJI

Penguji I (Ketua)

Nama : Risdalina, S.H., M.H
NUPTK : 6938742643230112

Tanda Tangan



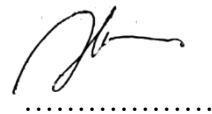
Penguji II (Anggota)

Nama : Muhammad Khoirul Ritonga, S.H., M.H
NUPTK : 0662760661131062



Penguji III (Anggota)

Nama : Kusno, S.H., M.H
NUPTK : 1536763664130213



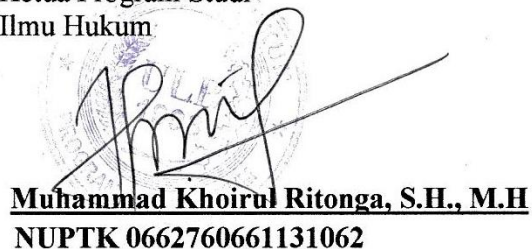
Rantauprapat, 20 April 2026

Dekan
Fakultas Hukum



Risdalina, S.H., M.H
NUPTK 6938742643230112

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum



Muhammad Khoirul Ritonga, S.H., M.H
NUPTK 0662760661131062

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wahyuda Pratama

NPM : 2202100061

Judul Skripsi : Analisis Hukum Penetapan *Asas Pacta Sunt Servanda* Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Studi Putusan PN Nomor 106/Pdt.G/2023/Rap)

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada program studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu adalah hasil karya tulis penulis sendiri. Semua kutipan maupun rujukan dalam penulisan skripsi ini telah penulis cantumkan sumbernya dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jika dikemudian harii ditemukan seluruh atau Sebagian skripsi ini bukan hasil karya penulis atau plagiat, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan Gellar akademik yang disandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rantauprapat, 20 April 2026

Yang membuat pernyataan,



Wahyuda Pratama

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah serta penerapan asas *pacta sunt servanda* oleh hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Rap. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh sering terjadinya wanprestasi yang menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi terjadi karena pembeli tidak melunasi sisa pembayaran sesuai perjanjian dan tetap menguasai objek tanah tanpa hak. Akibat hukumnya adalah pembatalan perjanjian, uang muka (DP) dinyatakan hangus, dan tanah dikembalikan kepada penjual. Hakim menerapkan asas *pacta sunt servanda* dengan menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga pelanggaran tersebut dinyatakan sebagai wanprestasi dan gugatan dikabulkan secara verstek. Dengan demikian, asas *pacta sunt servanda* berperan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Pacta Sunt Servanda, Wanprestasi, Jual Beli Tanah

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya yang masih diberikan kepada kita, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS HUKUM PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PN NOMOR 106/PDT.G/2023/RAP)”**.

Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik sebagai salah satu syarat untuk tahap berikutnya yaitu skripsi yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan S-1 guna meraih gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.

Dengan mengingat segala kekurangan yang ada, penulis telah berusaha memaksimalkan untuk menulis dan menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin. Namun penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih perlu disempurnakan lagi. Mohon para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Pada kesempatan ini pula izinkan penulis dengan kerendahan hati dan rasa syukur menyampaikan rasa terimakasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Halomoan Nasution, S.H.,M.H. Selaku Ketua Yayasan Universitas Labuhanbatu.
2. Bapak Assoc Prof. Ade Parlaungan Nasution, Ph.D. Selaku Rektor Universitas Labuhanbatu.

3. Ibu Risdalina, S.H.,M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu dan segenap jajaran wakil dekan Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.
4. Bapak Muhammad Khoirul Ritonga, S.H., M.H Selaku Kepala Prodi Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.
5. Bapak Dr. Sriono.SH.,M.Kn Selaku Wakil Rektor I Universitas Labuhanbatu Sekaligus dosen pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, perhatian, dan penuh dengan kesabaran dan ketulusan yang diberikan kepada penulis.
6. Ibu Dr. Elviana Sagala.SH.,M.Kn Selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, perhatian, dan penuh dengan kesabaran serta ketulusan yang diberikan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta para Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang telah banyak membantu dalam hal administrasi dan dalam segi informasi akademik untuk penulis.
8. Kepada Ibunda tersayang Ibu Samsini yang telah mendukung dan mengusahakan anaknya untuk menempuh pendidikan setinggi-tingginya.

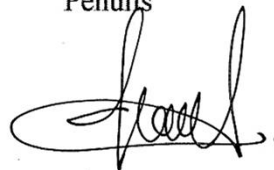
yang merupakan sumber kekuatan, motivasi, dan inspirasi sejati, atas doa, cinta, dan dukungan material kepada penulis yang tidak bisa dibandingkan dan digantikan dengan apapun selamanya.

9. Kepada Wanita tercantik dan baik hati Pingky Misdilla Putri yang telah membantu dan mensupport penulis selama semasa kuliah sampai terciptanya tugas akhir ini. Dukungan kalian adalah pilar kekuatan yang memungkinkan Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

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. Proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak, yang dengan sabar, dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun .

Rantauprapat, 20 April 2026

Penulis



Wahyuda Pratama

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Pengertian <i>Asas pacta sunt servanda</i>	11
2.2 Pengertian Wanprestasi.....	13
2.3 Pengertian jual beli tanah	17
2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	21
2.3.2 Syarat sah Perjanjian Jual Beli Tanah	24
2.3.3 Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah.....	27
2.3.4 Unsur-Unsur yang Dipertimbangkan Hakim dalam Perkara Wanprestasi	29
2.4 Hubungan Asas Pacta Sunt Servanda dengan Wanprestasi	30
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian.....	35
3.2 Bahan dan alat penelitian.....	35
3.3 Analisis data	37
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1 Bentuk dan Kualifikasi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah serta akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak	38
4.1.1 Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	39

4.1.2 Kualifikasi Wanprestasi.....	41
4.1.3 Akibat Hukum Wanprestasi bagi Para Pihak.....	42
4.2 Penerapan <i>asas pacta sunt servanda</i> oleh hakim dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan pengadilan nomor 106/Pdt.G/2023/Pn. Rap.....	47
4.2.1 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 106/Pdt.G/2023/Rap.....	52
BAB V PENUTUP	53
5.1 Kesimpulan	53
5.2 Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	57