

**ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN
NOMOR 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana (S1)
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Labuhanbatu**



OLEH :

**AARON FELIX HASIBUAN
2202105074**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

RANTAUPRAPAT

2024

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Laabuhanbatu, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aaron Felix Hasibuan
NPM : 2202105074
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Perdata
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Labuhanbatu Hak **Bebas Royalti Noneklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 5/ PDT.G.S/ 2024/ PN RAP)

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Labuhanbatu berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Rantauprapat
Pada tanggal : 30 Juni 2024

Yang menyatakan

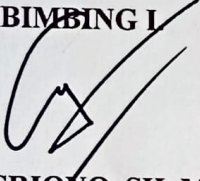
(Aaron Felix Hasibuan)

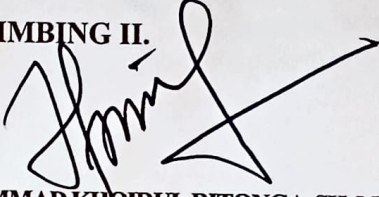


LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI
PUTUSAN NOMOR 05/PDT.G.S/2024/PN-RAP)
NAMA : AARON FELIX HASIBUAN
NPM : 2202105075
PRODI : ILMU HUKUM
KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Disetujui Pada Tanggal :

PEMBIMBING I

DR. SRIONO, SH, M.Kn
NIDN.0102028402

PEMBIMBING II.

MUHAMMAD KHOIRUL RITONGA, SH, MH
NIDN. 0130038204

Disahkan Oleh,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

RISDALINA, S.H., M.H
NIDN : 0106066401

LEMBAR PENGESAHAN NASKAH SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G.S/2024/PN RAP)

NAMA : AARON FELIX HASIBUAN

NPM : 2002100108

PRODI : ILMU HUKUM

KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Telah Diuji Dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Sarjana

Pada Tanggal 24 Juli 2024

TIM PENGUJI

Penguji I (Ketua)

Nama : DR. SRIONO, S.H., M.Kn.

NIDN : 0102028402

Penguji II (Anggota)

Nama : MUHAMMAD KHOIRUL RITONGA,
S.H., M.H.

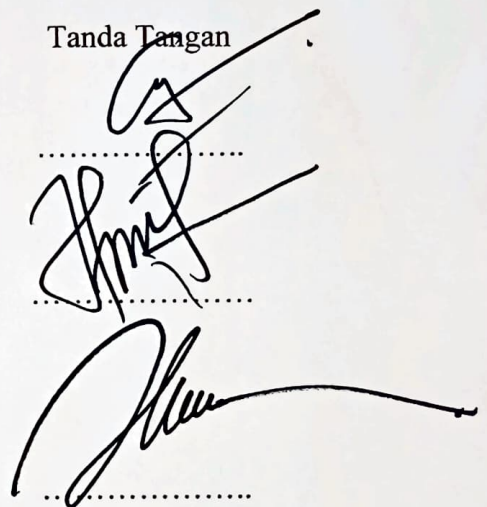
NIDN : 0130038204

Penguji III (Anggota)

Nama : KUSNO S.H., M.H.

NIDN : 0104128501

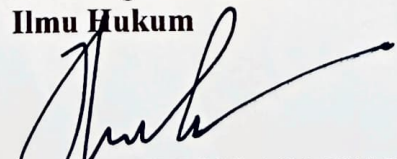
Tanda Tangan



Rantauprapat, 24 Juli 2024



Ka. Program Studi
Ilmu Hukum



INDRA KUMALASARI M., S.H., M.H.
NIDN: 0125058702

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Kuasa, atas Rahmat dan kuasa Nya. Adapun judul skripsi penulis adalah : **“ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G.S/2024/PN RAP)”**.

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

Dengan mengingat segenap kekurangan yang ada, penulis telah berusaha memaksimalkan untuk menulis dan menyelesaikan tugas akhir ini sebaik mungkin. Namun penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih perlu di sempurnakan lagi, mohon para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Dalam penulisan tugas akhir ini bukan merupakan hasil dari pemikiran saja, melainkan tidak terlepas dari pikiran baik para rekan, sahabat, pembimbing maupun narasumber yang memberikan masukan dan saran penulis untuk melengkapi data.

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

1. Bapak Halomoan Nasution, SH., M.H. Selaku Ketua Yayasan Universitas Labuhanbatu.

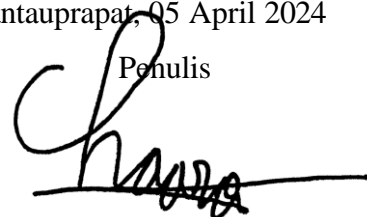
2. Bapak Assoc Prof. Ade Parlaungan Nasution, Ph.D selaku Rektor Universitas Labuhanbatu.
3. Ibu Risdalina, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Labuhanbatu , yang sudah sangat membantu saya dan memberikan banyak dukungan sehingga saya mampu menyelesaikan proposal ini hingga selesai.
4. Bapak Indra Kumalasari Munthe S.H., M.H. selaku kepala prodi Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu,
5. Bapak Dr. Sriono, SH, M.Kn selaku dosen pembimbing 1, yang sudah sangat membantu dan memberikan masukan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Bapak Muhammad Khoirul Ritonga, SH., M.H. selaku dosen pembimbing 2, yang sudah sangat membantu dan memberi masukan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Bapak dan ibu Dosen serta staf Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang telah banyak membantu serta informasi akademik untuk penulis.
8. Teristimewanya terima kasih dari hati yang paling tulus kepada sosok yang sangat menginspirasi sebuah perjuangan hebat yaitu ayah dan ibu saya, Marisi Ulises Hasibuan dan Ratna Omi br Sihotang.
9. Terima kasih kepada Abang dan Kakak saya, Daniel Putra Hasibuan, Denny Sitorus, Ruth Grace Shella Hasibuan, Deasy Clarissa Hasibuan dan Novalin Anggraita Tarigan yang telah mendukung saya.
10. Terakhir, kepada rekan-rekan Fakultas Hukum 2020 saya ucapkan selamat berjuang untuk meraih toga, terkhusus seluruh rekanjuang yang tak dapat

disebut satu persatu yang telah memotivasi kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan proposal ini dengan baik, tetap semangat jangan putus asa, semoga kita dapat wisuda bersama.

Dengan demikian penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu untuk menyempurnakan penelitian ini, semoga tulisan ini dapat menjadi pengetahuan dan bermanfaat bagi kita semua.

Rantauprapat, 05 April 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aaron Felix Hasibuan', written over a horizontal line.

AARON FELIX HASIBUAN

ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G.S/2024/PN RAP)

Aaron Felix Hasibuan^{*}, Sriono^{}, M..Khoirul Ritonga^{**}**
***Mahasiswa, **Dosen Pembimbingan**

ABSTRAK

Wanprestasi artinya keadaan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati bersama didalam suatu perikatan perjanjian. Untuk memperoleh hak yang disepakati didalam perjanjian, pada umumnya pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan. Salah satu faktanya dapat dilihat dalam kasus yang terjadi dalam putusan pengadilan nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP. Dalam kasus ini wanprestasi terjadi dalam jual-beli tanah yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual.

Dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang bentuk-bentuk wanprestasi yang timbul dalam perjanjian jual-beli tanah dan Bagaimana pertimbangan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam memutuskan perkara perdata nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP. Metode penelitian dalam menganalisis perkara dilakukan secara deskriptif, dengan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisa kepustakaan yang diperoleh melalui data kepustakaan. Data yang diambil adalah data sekunder, yaitu Putusan Pengadilan Negeri nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP.

Hasil kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini adalah wanprestasi terjadi karena salah satu pihak yang melakukan perikatan perjanjian tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati bersama dan pertimbangan hukum hakim yaitu pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh wanprestasi karena tergugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dengan dasar hukum Pasal 1238 KUH Perdata.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR SKRIPSI	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Manfaat Penelitian	6
1.4 Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Unsur Perjanjian	10
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian	11
2.1.4 Asas Asas Perjanjian	12
2.2 Tinjauan umum tentang jual beli	15
2.2.1 Pengertian Jual Beli Secara Umum	15
2.2.2 Dasar Hukum Jual Beli	16
2.2.3 Subjek dan Objek Dalam Jual Beli	17
2.2.4 Kewajiban Dan Hak Penjual Dan Pembeli	18
2.2.5 Bentuk Bentuk Perjanjian Jual Beli	21
2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	22
2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi	22
2.3.2 Bentuk Bentuk Wanprestasi	25
2.3.3 Wanprestasi Dalam Hukum Perdata	26
2.3.4 Penyelesaian Wanprestasi	27
2.3.5 Tujuan dan Manfaat Mediasi	34
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Jenis Penelitian	37
3.2.1 Waktu Penelitian	37
3.3 Bahan Penelitian	37
3.4 Alat Penelitian	38
3.5 Cara Kerja	39
3.6 Analisis Data	40

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	41
4.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Tanah	41
4.1.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi	41
4.1.2 Bentuk Wanprestasi pada perkara perdata nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP	44
4.2 Pertimbangan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat dalam memutuskan perkara perdata nomor 5/PDT.G.S/2024/PN-RAP	46
BAB V PENUTUP	59
5.1 Kesimpulan	59
5.2 Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61

DAFTAR TABEL

No. Tabel Judul Tabel Halaman

3.1 Waktu Penilitan	37
---------------------------	----