

**ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg)

SKRIPSI

Disusun Untuk Meperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

ELIAS RONALDO MAWAR

51119014

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG**

2026

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH**

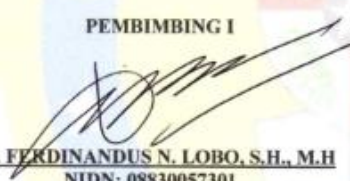
(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN. Kpg)

NAMA : ELIAS RONALDO MAWAR
NOMOR REGISTRASI : 51119014
PROGRAM STUDI : HUKUM
FAKULTAS : HUKUM
DOSEN PEMBIMBING AKADEMIK : Br. YOHANES ARMAN, SVD., S.H., M.H

MENGETAHUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Dr. FERDINANDUS N. LOBO, S.H., M.H
NIDN: 08830057301


BENEDIKTUS PETER LAY, S.H., M.H
NIDN: 0812096801

DISAHKAN

OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM


FINSENSIUS SAMARA, SH., M. Hum
NIDN: 0816076602


Br. YOHANES ARMAN, SVD., SH., M.H
NIDN: 0805048003

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM



TERAKREDITASI BAN-PT NO. 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018

Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 – 52, Telp. (0380) 833339

Web Site : <http://www.unwira.ac.id>, e-mail: info@unwira.ac.id

Kupang 85225 – Timor – NTT

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

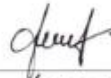
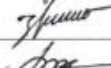
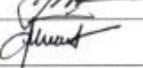
Pada hari ini, *Senin* Tanggal *Delapan* Bulan *Desember* Tahun *Dua Ribu Dua Puluh Lima* pukul *Sebelas* sampai pukul *Dua Belas Tiga Puluh* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Elias Ronaldo Mawar
Tempat/Tgl. Lahir : Ruteng, 02 Februari 2000
N I M : 51119014
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional
Judul Skripsi : "*Analisis hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor. 61/Pdt.G/2024/PN Kpg)*"

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : ***L u l u s***

Panitia Penguji :

1. KETUA : Yohanes Arman, S.H.,M.H
2. SEKERTARIS : Benediktus Peter Lay, S.H.,M.Hum
3. PENGUJI I : Finsensius Samara, S.H.,M.Hum
4. PENGUJI II : Yohanes Arman, S.H.,M.H
5. PENGUJI III : Dr. Ferdinandus N. Lobo, S.H.,M.Hum




Dekan Fakultas Hukum
Finsensius Samara, S.H.,M.Hum
NIDN: 0807066202

Mengetahui,


Ketua Prodi Studi Hukum
Yohanes Arman, S.H.,M.H
NIDN: 0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 50-52, Telepon (0380) 833395
Web: <https://www.unwira.ac.id> Email: rektorat.unwirakupang@gmail.com
Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Elias Ronaldo Mawar
Nim : 51119014
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul: **"ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg)"** adalah benar karya penelitian sendiri dan bukan duplikasi karya orang lain.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini saya bersedia dan siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Katolik Widya Mandira dan Peraturan perundang-undangan.

Kupang, 23 Februari 2026
Pembuat Pernyataan

Elias Ronaldo Mawar

MOTTO

“Aku ditolak dengan hebat sampai terjatuh, tetapi TUHAN menolongku”

(Mazmur 118: 13)

PERSEMBAHAN

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria yang selalu ada di setiap langkah dalam menyelesaikan perjalanan ini
2. Orang tua tercinta Bapa Stanislaus Mawar dan Mama Skolastika Umbe
3. Kapada kedua kakak saya tercinta yang selalu memberikan dukungan dan semangat agar bisa menyelesaikan skripsi ini
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Univesitas Katolik Widya Mandira Kupang
5. Semua teman perjuangan dari Fakultas Hukum Unwira, terutama Angkatan 2019.
6. Almamaterku Universitas Katolik Widya mandira Kupang

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria, yang telah menjadi tempat sandaran dan pengumpulan selama penulisan skripsi ini. Oleh karena berkat dan kasihnya, sehinggalah penulis bisa menyelesaikan skripsi ini yang berjudul:” ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH” (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg). Selama proses pembuatan skripsi ini banyak kesulitan yang dihadapi penulis, namun atas tuntunan dari Tuhan Yesus dan Bunda Maria, dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi. Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Finsensius Samara, S.H.,M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang serta sebagai penilai I yang telah memberi masukan kepada penulis agar segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Bapak Benendiktus Peter Lay, S.H. M.Hum sebagai Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang serta sebagai pembimbing II, terima kasih selama ini telah ikhlas dan tulus meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tidak ternilai harganya, sehinggalah saya mampu menyelesaikan skripsi ini.
4. Br. Yohanes Arman SVD, S.H, M.H sebagai Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang serta sebagai Dosen Penasehat Akademik dan penilai II yang telah memberikan kritik dan masukan agar bisa menjadi lebih baik dalam menyempurnakan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Ferdinandus Ngau Lobo, S.H, M.H. sebagai Sekertaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang serta sebagai pembimbingan I, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan penjelasan yang tidak ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Madira Kupang yang telah memberi ilmu, dorongan serta motivasi kepada penulis selama kuliah.
7. Semua Pegawai Tata Usaha di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu Penulis sesuai dengan fungsinya masing-masing.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya mandira Kupang Khususnya Angkatan 2019.

9. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas katolik Widya Mandira Kupang.
10. Semua Pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyampaikan mohon maaf yang sebesar-besarnya, apabila dalam penyajian skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu dengan senang hati penulis menerima kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk perbaikan skripsi ini di masa akan mendatang.

Kupang, Desember 2025

Elias Ronaldo Mawar

ABSTRAK

Wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah di sepakati bersama dalam suatu perikatan perjanjian. Untuk memperoleh hak yang disepakati pada umumnya pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Salah satu kasus yang terjadi dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg. Dalam Putusan tersebut wanprestasi yang terjadi dalam jual beli tanah yang di lakukan oleh penjual kepada pembeli. Dalam penelitian ini penulis meneliti tentang bentuk-bentuk wanprestasi dan bagaimana pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam memutuskan perkara perdata Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg.

Medode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yuridis normatif, yang dilakukan melalui kajian peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta telaah literatur yang terkait.

Hasil yang di peroleh penulis dalam penelitian ini berdasarkan ketentuan pasal 1234 KUH Perdata bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat yaitu tidak menjalankan prestasi sama sekali. Majelis hakim telah memutuskan bahwa tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata. Selanjutnya Majelis Hakim mendasarkan kewajiban gati rugi pada Pasal 1243 KUHPerdata, namun dalam penerapannya membatasi gati rugi hanya pada kerugian materil yang berupa pengembalian uang pembelian yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Pembatasan tersebut didasarkan pada prinsip pembuktian kerugian konkret sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1246 KUH Perdata.

Kesimpulan bentuk wanprestasi yaitu tidak menjalankan prestasi sama sekali. Majelis Hakim mengatakan bahwa perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dinyatakan batal dan berakhir karena tergugat tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian lisan yang telah di sepakati kedua pihak terkait dengan perjanjian jual beli sebidang tanah. Tergugat dihukum untuk mengembalikan jumlah uang yang di serahkan oleh pihak penggugat. Saran dari Penulis para pihak harus mematuhi prinsip itikad baik agar tidak menciderai perjanjian yang telah di sepakati bersama. Apabila telah terjadi perbuatan wanprestasi, agar permasalahannya di selesaikan dengan cepat dan tidak mengeluarkan biaya yang besar dalam menyelesaikan masalah terlebih dahulu dilakukan dengan cara musyawarah atau mediasi yang dilakukan di pengadilan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
LEMBAR PENGESAHAN	II
BERITA ACARA	III
SURAT PERNYATAAN	IV
MOTTO	V
PERSEMBAHAN.....	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	IX
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian.....	9
2.1.3 Syarat Sahnya Sebuah Perjanjian.....	11
2.1.4 Asas-Asas Perjanjian.....	13
2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	14
2.2.1 Pengertian Wanprestasi	14
2.2.2 Akibat Hukum Wanprestasi	15
2.2.3 Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	17
2.2.4 Penyelesaian Wanprestasi	18
2.2.5 Tujuan dan Manfaat Mediadi	23
2.3 Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	25
2.3.1 Pengertian Jual Beli	25
2.3.2 Unsur-Unsur Jual Beli.....	27
2.3.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	28

2.3.4 Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli	29
2.4 Tinjauan Umum Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim	30
2.4.1 Pertimbangan Hakim.....	30
2.4.2 Putusan Hakim	30
2.5 Alur Berpikir	33
BAB III METODE PENELITIAN	34
3.1 Jenis Penelitian.....	34
3.2 Pendekatan Penelitian	34
3.3 Aspek Yang Diteliti.....	35
3.4 Sumber data.....	35
3.5 Teknik Pengumpulan Data	36
3.6 Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
4.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Akibat Dari Jual Beli Tanah	39
4.1.1 Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	39
4.1.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perkara Perdata Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg	42
4.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Dalam Memutuskan Perkara Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg.....	44
4.2.1 Keabsahan Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUH Perdata	44
4.2.2 Perbedaan Antara Perikatan Dan Peralihan Hak.....	47
4.2.3 Penerapan Unsur Wanprestasi dalam Putusan Perkara Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg.	49
4.2.4 Analisis Amar Putusan Pengadilan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg Berdasarkan Teori Akibat Hukum Wanprestasi	51
BAB V PENUTUP	59
5.1 Kesimpulan	59
5.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
SURAT KETERANGAN REPOSITORY	63
KARTU KONSULTASI PROPOSAL/SKRIPSI	64