

**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PERALIHAN HAK MILIK DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara**

Oleh

**MUHAMMAD DAFFA VERANDY
NPM: 71190111152**

ILMU HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**

PERMOHANGAN UJIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI
PERALIHAN HAK MILIK DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi
Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)
Nama Mahasiswa : Muhammad Daffa Verandy
Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111152
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan
Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Anggota Penguji

(Dr.Danialsyah,SH., M.Hum)

(Maria Rosalina,SH.,M.Hum)

(Dr. Muhammad Faisal,SH, M.H)

,

Ketua Program Studi S1 Hukum

Ketua Bagian Hukum Keperdataan

(Syarifuddin.,S.H., M.Hum)

(Azhari AR. SH,M.Hum)

Dekan,

(Dr. Daniel Syah S.H., M.H)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

1. Nama : Muhammad Daffa Verandy
2. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111152
3. Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan
4. Pembimbing I : Dr.Danialsyah,SH., M.Hum.
5. Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI
PERALIHAN HAK MILIK DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi
Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB

No	Materi Bimbingan	Pembimbing I	
		Tanggal	Paraf
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

(Azhari AR. SH,M.Hum)

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

1. Nama : Muhammad Daffa Verandy
2. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111152
3. Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Keperdataan
4. Pembimbing II : Maria Rosalina, SH., M.Hum
5. Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI
PERALIHAN HAK MILIK DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi
Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)

No	Materi Bimbingan	Pembimbing II	
		Tanggal	Paraf
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

**Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

(Azhari AR. SH,M.Hum)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI PERALIHAN HAK MILIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 32/PDT.G/2020/PN.BJB)**. Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terima kasih kepada Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Dekan dan Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Ketua Program dan Studi S1 Hukum, Ketua Bagian yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi Program Studi S-1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Selanjut penulis sangat berterima kasih kepada **Dr. Danialsyah, S.H., M.H**, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktu dalam penyelesaian skripsi ini dan **Maria Rosalina,SH.,M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing II sejak penyusunan proposal penelitian dan penulisan skripsi ini, telah banyak memberikan saran, bimbingan dan nasihat sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Demikian juga terima kasih dan penghargaan kepada Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan wawasan berpikir sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.

Renungan khidmat yang sedalam-dalamnya beserta doa penulis kehadiran Allah SWT kepada Ayahanda dan Ibunda semoga senantiasa dalam keridhoan Allah SWT.

Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya, penulis haturkan terima kasih dan penghargaan, semoga Allah SWT membalas amal kebajikan tersebut.

Medan, September 2024

MUHAMMAD DAFFA VERANDY
NPM: 71190111152

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	11
1. Pengertian Wanprestasi	11
2. Perjanjian dan Wanprestasi	12
B. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	16
1. Pengertian Tanah	16
2. Hak atas Tanah	17
3. Peralihan Hak Atas Tanah	19
4. Pendaftaran Tanah	20
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	21
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	21
2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli Tanah	22

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	24
4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Tanah	25
D. Kajian Jual Beli Dalam Islam	26
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Objek Penelitian	28
B. Sifat Penelitian	28
C. Metode Pendekatan	28
D. Teknik Pengumpulan Data	28
E. Analisis Data	29
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	30
B. Proses Terjadinya Wanprestasi Peralihan Hak Milik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB	39
C. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB	44
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Fuady, Munir. 2002, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Harsono, Boedi. 2002, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta

-----, 2013 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Trisakti, Jakarta

Harahap, M. Yahya. 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung.

Harsono, Boedi. 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.

HS, Salim. 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika Jakarta

-----, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ismaya. 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta

Manulang, Rinto 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta.

Marwan, M dan Jimmy P, 2009 *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya

Meliala, Qirom Syamsuddin. 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

Miru, Ahmadi. 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta.

Muhammad, Abdulkadir. 2020 *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 2020. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, ***Perikatan Pada Umumnya***, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Quthb, Sayyid. 2010, ***Tafsir fi Dzhalil Qur'an, Jilid I***, Gema li Press, Jakarta
- Santoso, Urip. 2005, ***Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah***. Kencana. Jakarta.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, 2015 ***Kitab Undang-Undang Hukum Perdata***, Pradnya Paramita, Jakarta
- Subekti, R. 2007, ***Kitab Undang-Undang Hukum Perdata***, Arga Printing, Jakarta
- , 2017, ***Pokok-Pokok Hukum Perdata***, Intermedia, Jakarta
- Sunggono, Bambang. 2016, ***Metode Penelitian Hukum***, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Syafei, Rachmat. 2001, ***Fiqh Muamalah***, Pustaka Setia, Bandung.
- Trianto, Djoko, 2004 ***Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi***, Mandar Maju, Bandung
- Wahid, Muctar. 2008, ***Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah***, Repulika, Jakarta
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003, ***Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang***, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Yahman, 2018 ***Karakteristik Wanprestasi & Tindakan Pidana Penipuan***, Prenadamedia Group, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

- Dinar, I. G. A. A. G. P., & Budiarta, I. N. P. (2020). ***A Comprehensive Force Majeure Model Clause in Corporate Transactions in Indonesia***. Sociological Jurisprudence Journal, Vol. 3 No (2)
- Kementerian Agama RI, 2014 ***Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid***, Sygma, Bandung,
- Lamid, Zainal,. ***Integrasi Pengendalian Gulma Dan Teknologi Tanpa Olah Tanah Pada Usaha Tani Padi Sawah Menghadapi Perubahan Iklim***. Balai Pengkajian Pertanian DKI Jakarta. Vol. 4, No 1. 2011
- Mulyana Darusman, ***"Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah"***, ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016)
- N. Hayati, 2016. ***Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)***. Lex Journalica, Vol. 13 No. (3).
- Pusat Bahasa, 2001 ***Kamus Bahasa Indonesia***, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta
- Sumartoputra, M. I., & Endipradja, F. T. 2020. ***liability Of Land Deed Official (The PPAT) on Falsifying Document Under Indonesian Land Regulations***. International Journal of Latin Notary, Vol. 1 No. (1)
- Sumanto, L. (2020). ***Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia***. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART), Vol. 1 No (1).
- Suwardi, & Rustan. (2022). ***Settlement of Disputes Over Indigenous Land Ownership Based on Traditional Law***. International Journal of Social Science Research and Review, Vol. 5 No (3).
- Y. Al. Imron, (2016). ***Legal Consequences Of Default In Land Sale And Purchase Agreements Under The Hand***. International Journal of Educational Research & Social Sciences
- Tresna I.W. Nusa, dkk. ***Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestas*** Lex Administratum Vol. XII/No.5/Ags/2023

Sandrarina Hertanto , **Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli** ,Vol. 6, No. 4, Juni 2024

K. Hendra Mahesa, **Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol. 3 No 4, Oktober 2023

Tania Gracella Pinem , **Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 304/PDT/2018/PT.Medan)** Vol 1, No 1, Oktober 2022

Urip Santoso, **Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif**, Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei.

D. Website

[http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993 /2/50 2015 238_Bab%20II_Sampai_ Bab%20terakhir.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/50_2015_238_Bab%20II_Sampai_Bab%20terakhir.pdf), diakses pada 29 Mei 2023, Jam 20.00 WIB

Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", https://id.wikipedia.org/wiki/Pe penyelesaian_masalah, diakses tanggal 01 Mei 2023 pukul 21.00 WIB