

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)

JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT IN A LAND SALE AND PURCHASE

AGREEMENT UNDER THE HAND

(Case Study of Decision Number: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)

RETHA MAWARNI

203300516024



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

JAKARTA

2025

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DIBAWAH TANGAN**

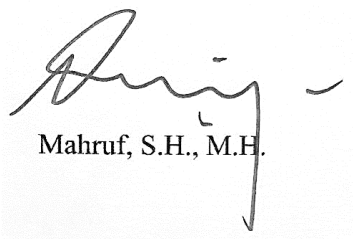
(Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)



RETHA MAWARNI

203300516024

Dosen Pembimbing,



Mahruf, S.H., M.H.

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

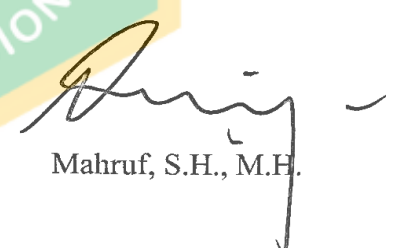
Jakarta, 24 Februari 2025

Mengetahui,

Dekan

Pembimbing


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si.


Mahruf, S.H., M.H.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Retha Mawarni
Tempat, Tanggal Lahir : Bojonegoro, 31 Juli 2000
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516024
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Tytyan Kencana Blok M2/12B, Margamulya,
Bekasi Utara, Kota Bekasi
Hp/Telepon : 089614709069

Dengan ini, menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat berjudul: "Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/Pn Tgt)" adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan siapapun.

Jakarta, 24 Februari 2025



Retha Mawarni

LEMBAR PERSETUJUAN REVIEW AKHIR

Tugas Akhir dengan judul:

"ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)"

Dibuat untuk melengkapi salah satu persyaratan menjadi Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional. Tugas Akhir ini diajukan pada Sidang Review Akhir Semester Ganjil 2024-2025 pada hari Jumat, Tanggal 07 Bulan Maret Tahun 2025.



Dosen Pembimbing 1

Mahruf, S.H., M.H.

NIDN : 0306047505

Ketua Program Studi

Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H.

Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H.

NIDN : 0304028503

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

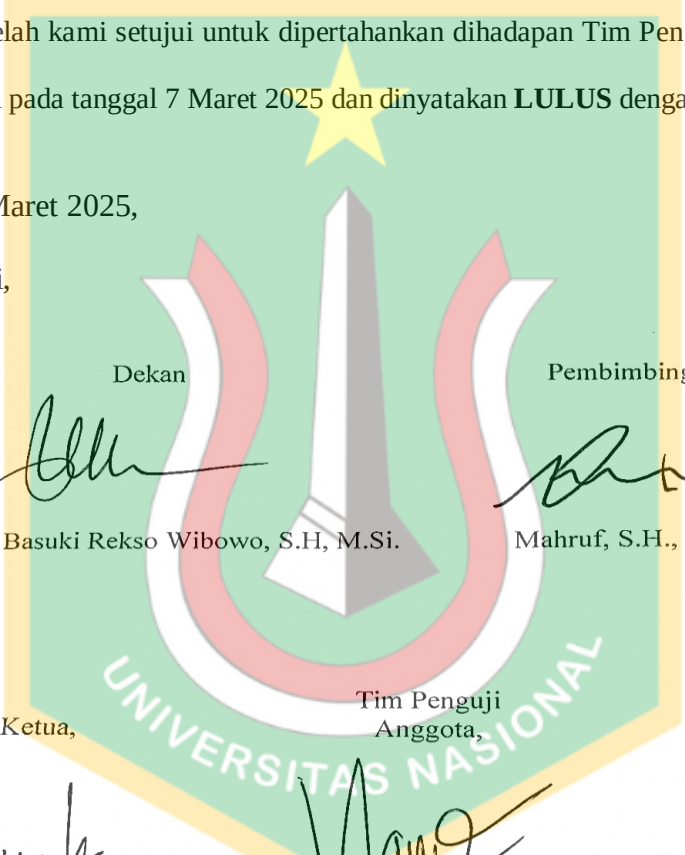
ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)

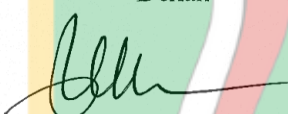
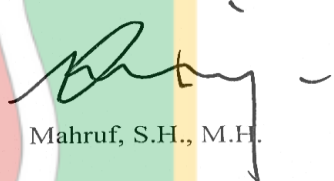
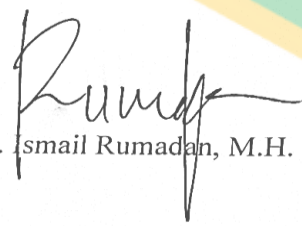
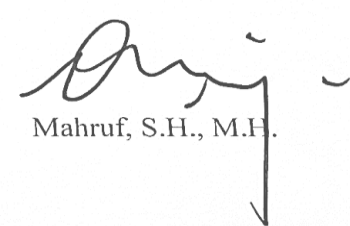
Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi Ilmu Hukum pada tanggal 7 Maret 2025 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A.

Jakarta, 7 Maret 2025,

Mengetahui,



The logo of Universitas Nasional is a green shield with a yellow border. Inside the shield is a white stylized 'U' with a red and white arrow pointing upwards. Above the 'U' is a yellow star. The text 'UNIVERSITAS NASIONAL' is written in white at the bottom of the shield.

Dekan	Pembimbing	
		
Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H, M.Si.	Mahruf, S.H., M.H.	
Ketua,	Tim Penguji Anggota,	Anggota,
		
Dr. Ismail Rumadan, M.H.	Dr. Nanda Dwi Rizkia, S.H., M.H., M.Kn., M.A.	Mahruf, S.H., M.H.

LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL YANG TIDAK ATAU YANG DIREVISI

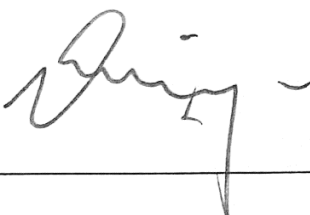
Nama : Retha Mawarni
NPM : 203300516024
Fakultas/Akademi : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Tanggal Sidang : 7 Maret 2025

JUDUL DALAM BAHASA INDONESIA:

"ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)"

JUDUL DALAM BAHASA INGGRIS:

"JURIDICAL ANALYSIS OF DEFAULT IN A LAND SALE AND
PURCHASE AGREEMENT UNDER THE HAND
(Case Study of Decision Number: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)"

TANDA TANGAN DAN TANGGAL		
Mahruf, S.H., M.H. (Pembimbing)	Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H. (Ka. Prodi)	Retha Mawarni (Mahasiswa)
TGL: 18 MARET 2025	TGL: 18 MARET 2025	TGL: 18 MARET 2025
		

ABSTRAK
Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 24 Februari 2025

A. Nama Penulis : Retha Mawarni
B. NPM : 203300516024
C. Judul Skripsi : Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/Pn Tgt).
D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar 14 Halaman, Halaman Isi 86 Lembar.

E. Isi Abstrak :
Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan masih marak terjadi di Indonesia, meskipun memiliki risiko hukum yang tinggi. Praktik ini seringkali menimbulkan permasalahan, terutama terkait wanprestasi dan kekuatan hukum perjanjian. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah: 1. Apa akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan? 2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim terkait jual beli tanah dibawah tangan? Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim terkait jual beli tanah dibawah tangan berdasarkan putusan 20/Pdt.G/2023/PN Tgt. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus. Data yang digunakan meliputi data sekunder yang diperoleh dari peraturan Perundang-Undangan, buku, jurnal, dan putusan pengadilan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, seperti terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak. Selain itu, pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Tgt menunjukkan bahwa hakim cenderung mengutamakan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, meskipun perjanjian tersebut tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku yang berwenang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan memiliki kelemahan hukum yang signifikan. Oleh karena itu, masyarakat disarankan untuk melakukan jual beli tanah secara resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menghindari risiko hukum di kemudian hari.

Kata kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, Wanprestasi, Akibat Hukum, Pertimbangan Hukum Hakim.

F. Daftar Pustaka : 29 Buku, 6 Peraturan Perundang-Undangan, 9 Jurnal, 1 Kamus, 1 Skripsi dan 2 Internet.
G. Dosen Pembimbing : Mahruf, S.H., M.H.

ABSTRACT
National University Undergraduate Program
Law Study Program
Thesis, February 24, 2025

A. Name Author's : Retha Mawarni
B. Id Student : 203300516024
C. Title Of Thesis : **Juridical Analysis Of Default In A Land Sale And Purchase Agreement Under The Hand (Case Study of Decision Number: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt)**
D. Number Pages : **Introduction Page 14 Pages, Contents Page 86 Sheet.**

E. Abstract Content :
Underhand land sale and purchase agreements are still prevalent in Indonesia, despite the high legal risks involved. This practice often causes problems, especially related to default and the legal force of the agreement. The problem formulations of this research are: 1. What are the legal consequences of default in an underhand land sale and purchase agreement? 2. How is the judge's legal consideration related to buying and selling land under the hand? This study aims to analyze the legal consequences of default in a land sale and purchase agreement under the hand and to find out the legal considerations of judges related to buying and selling land under the hand based on the decision 20/Pdt.G/2023/PN Tgt. The research method used is normative legal research with a case study approach. The data used includes secondary data obtained from laws and regulations, books, journals, and court decisions. The results of this study indicate that default in an underhand land sale and purchase agreement can lead to various legal consequences, such as the default of one of the parties. In addition, the judges' legal considerations in Decision Number 20/Pdt.G/2023/PN Tgt show that judges tend to prioritize legal protection for the injured party, even though the agreement was not made before the Land Deed Official as the authorized one.

Keywords: Land Sale And Purchase Agreement, Sale And Purchase Of Land Under The Hand, Default, Legal Consequences, Judges' Legal Considerations.

F. Bibliography : 29 Books, 6 Laws and regulations, 9 Journal, 1 Dictionary, 1 Thesis and 2 Website.
G. Advisor : Mahruf, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji serta rasa syukur penulis ucapkan kepada kehadiran Allah SWT yang telah memberikan penulis nikmat kesehatan jasmani dan rohani, sehingga tibalah waktunya penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan judul Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt). Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW.

Tulisan ini merupakan hasil pemikiran penelitian yang dilakukan penulis dalam memperoleh gelar akademik sebagai Sarjana Hukum pada program Studi Sarjana Hukum, Universitas Nasional. Penulis mengetahui dan memahami kemampuan penulis dalam proses penulisan karya ilmiah Skripsi ini banyak mengalami kendala dan kekurangan, namun berkat arahan serta bantuan dariseluruh pihak dan berkah tuntunan dari Allah SWT sehingga masalah-masalah yang penulis hadapi dapat terselesaikan.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada keluarga tercinta, Orang tua saya karena telah memberikan dukungan yang tulus dan besar dalam hidup saya. Pengorbanan serta dorongan moral mereka sampai saat ini yang takkan pernah cukup untuk membalasnya. Karena atas doa dan dukungan mereka saya dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga Allah SWT atau Tuhan YME senantiasa memberikan kesehatan, keselamatan baik di dunia maupun di akhirat.

Penulis juga mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Mahruf, S.H., M.H. sebagai Dosen pembimbing Penulis yang telah cukup banyak memberi bantuan serta masukan, kritik, dukungan kepada

Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Didalam kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini diantaranya adalah:

1. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Dr. Mustakim S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Cucuk Endratno, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
6. Bapak Mahruf, S.H., M.H. selaku Pembimbing Skripsi Penulis.
7. Seluruh Bapak atau Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing penulis secara baik dalam akademik, arahan, masukan, dan nasihatnya selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Nasional yang sudah banyak memberikan bantuan seputar perkuliahan.
9. Untuk Orang Tua penulis Papa Sumarjoko dan Mama Suwarni yang selalu memberikan dukungan dan semangat selama penulisan skripsi ini.

10. Untuk sahabat penulis, yaitu Jihaan Fadiyah Nadaa Putri dan Ahda Adzkia yang selalu mendukung, membantu, menemani, dan menghibur penulis selama penulisan skripsi ini.

11. Terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis dibalas oleh Allah SWT atau Tuhan YME dengan balasan yang setimpal.

12. Terakhir saya ingin berterima kasih kepada diri saya karena selalu sadar akan setiap harinya bahwa kehidupan ini akan selalu mempunyai ruang seni yang memiliki artinya sendiri, sehingga sejauh ini masih dalam kondisi yang baik dalam menata kehidupan yang lebih baik lagi untuk kedepannya.

Dengan segala kerendahan hati, Penulis meyakini dan menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna, akan tetapi semoga skripsi ini memiliki manfaat untuk segala pihak yang membutuhkan dalam segala kepentingannya. Penulis mengharapkan suatu saran ataupun kritik dari segala pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Jakarta, 24 Februari 2025

Retha Mawarni

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERSETUJUAN REVIEW AKHIR	iv
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI.....	v
LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL YANG TIDAK ATAU YANG DIREVISI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	6
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	7
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan	18
BAB II	20
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN WANPRESTASI.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	28
C. Tata Cara Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undang.....	46
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	47
BAB III.....	56
FAKTA YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2023/PN Tgt).....	56
A. Kasus Posisi	56

B.	Posita Gugatan.....	58
C.	Pertimbangan Hukum Hakim.....	62
D.	Putusan Hakim	71
BAB IV		73
AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DAN PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM TERKAIT JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN.....		73
A.	Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan	73
B.	Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	79
BAB V		85
KESIMPULAN DAN SARAN.....		85
A.	Kesimpulan	85
B.	Saran	86



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I : Surat Penetapan Dekan Tentang Penetapan Dosen
Pembimbing Mahasiswa

Lampiran II : Berita Acara Sidang Skripsi

Lampiran III : Hasil Turnitin

Lampiran IV : Putusan Pengadilan Nomor 20/Pdt.G/2023/Pn Tgt.

