

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN  
JUAL BELI TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2019/PN.YYK)**

**Skripsi**



**Disusun Oleh :**

**Ikarno Nayottama Tahara Astaka**

**20200610130**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN  
JUAL BELI TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2019/PN.YYK)**

**Skripsi**



**UMY**

**UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA**

**Unggul & Islami**

**Disusun Oleh:**

**Ikarno Nayottama Tahara Astaka**

**20200610130**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN**  
**JUAL BELI TANAH**  
**(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2019/PN.YYK)**

**Skripsi**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**UMY**  
Disusun Oleh:

**Ikarno Nayottama Tahara Astaka**  
MUHAMMADIYAH  
NIM. 20200610130

Unggul & Islami

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi pada 28 November 2023

Dosen Pembimbing

Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum  
NIK. 19681023199303153015

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ikarno Nayottama Tahara Astaka

NIM : 20200610130

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN  
JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR  
3/PDT.G/2019/PN.YYK)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 28 November 2023



Ikarno Nayottama T.A  
NIM. 20200610130

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirabbal'alamin*

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia, dan kasih sayangnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya
2. Nabi Muhammad SAW yang menjadi pedoman, junjungan dan panutan umat Islam
3. Kedua Orang tua saya, Indriyanto Dwi Nurjoko, S.H. dan Yuwono Tatriwarsi S, SH., MM., yang telah memberikan ilmu, cinta, kasih sayang hingga detik ini sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik.
4. Kakak saya, Ikana Naifah T.A, S.Psi yang telah mendukung saya hingga titik ini dengan berbagai bantuan moril yang diberikan.
5. Paman saya, Yuwono Aris S, S.Sos yang selalu mendukung serta mendoakan saya untuk menyelesaikan studi dengan baik dan menjadi yang terbaik.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Yyk)”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyo, M.P., IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Iwan Satriawan, S.H., MCL., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penulis rasakan memiliki kesabaran tinggi dalam membimbing mahasiswa untuk menyelesaikan skripsi
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu, waktu, dan tenaga untuk membentuk karakter mahasiswa yang berkompeten dan berguna di dalam kampus maupun di masyarakat

6. Seluruh staf dan tenaga kependidikan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah membantu dalam melayani administrasi selama masa perkuliahan
7. Ayah saya tersayang Indriyanto Dwi Nurjoko, S.H., yang telah mendidik, mengasah, dan memberikan ilmu hidup yang penulis rasakan sangat bermanfaat dalam kerasnya kehidupan, terima kasih atas dukungan baik secara moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
8. Ibu saya tercinta dan terkasih Yuwono Tatriwarsi S, S.H., M.M., yang telah merawat dan mengasahi dengan penuh kasih sayang, selalu menyemangati dalam berbagai hal, terima kasih atas dukungan baik secara moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
9. Kakak saya tersayang Ikana Naifah T.A, S.Psi yang telah memberikan dukungan dan perhatian secara langsung yang membuat penulis dapat termotivasi untuk menyelesaikan studi dengan baik.
10. Paman saya tersayang Yuwono Yasaris, S.Sos yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik
11. Rekan terbaik saya Sasha Amalia Zunaizah yang selalu ada dalam segala situasi dan selalu membantu saya ketika kesulitan sehingga dapat menyelesaikan studi dengan baik
12. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Angkatan 2020 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terimakasih atas dukungannya

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 November 2023



Ikarno Nayottama T.A  
NIM. 20200610130

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
<b>A. Tinjauan Umum Perjanjian</b> .....	<b>7</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	7
2. Unsur-unsur Perjanjian .....	12
3. Syarat Sah dalam Perjanjian .....	14
4. Asas-Asas Perjanjian .....	22
5. Wanprestasi dalam Perjanjian .....	32
6. Berakhirnya Perjanjian .....	35
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah</b> .....	<b>37</b>
1. Tinjauan Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara.....	37
a. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	37
b. Hak dan Kewajiban Para Pihak pada Perjanjian Jual Beli.....	39
c. Wanprestasi Perjanjian Jual Beli.....	41
2. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah .....	42
a. Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah .....	42
b. Pengaturan Jual Beli Tanah.....	46
c. Resiko pada Perjanjian Jual Beli Tanah .....	46
d. Peran PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah .....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>50</b>
A. Jenis Penelitian .....	50
B. Jenis Data.....	50
C. Teknik Pengumpulan Data .....	51
D. Analisis Data.....	52
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
<b>A. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor</b> <b>3/Pdt.G/2019/PN.Yyk.</b> .....	<b>53</b>



1. Kronologi dan Pengajuan Gugatan Tindakan Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Tanah.....	53
2. Dasar Pertimbangan Hakim .....	57
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	72
<b>LAMPIRAN</b> .....	76

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>Halaman</b>
Lampiran 1. Hasil Turnitin .....	77
Lampiran 2. Surat Keterangan Uji Similaritas .....	78
Lampiran 3. Surat Keterangan Naskah Publikasi .....	79