

**ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KESEPAKATAN PELUNASAN PEMBAYARAN
JUAL BELI ATAS TANAH
(Studi Putusan No. 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)**

SKRIPSI

OLEH :

CINDY MELIANA HUTAGALUNG

18.840.0147



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

**ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KESEPAKATAN PELUNASAN PEMBAYARAN
JUAL BELI ATAS TANAH
(Studi Putusan No. 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana di Fakultas Hukum

Universitas Medan Area



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

Lembar Pengesahan Skripsi

Judul Skripsi : Analisis Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan
Pembayaran Jual Beli Atas (Studi Putusan No. 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)
Nama : Cindy Meliana Hutagalung
NPM : 188400147
Bidang : Ilmu Keperdataan

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing

Dr. Rafiqi, SH,MM.,M.Kn

Diketahui Oleh :

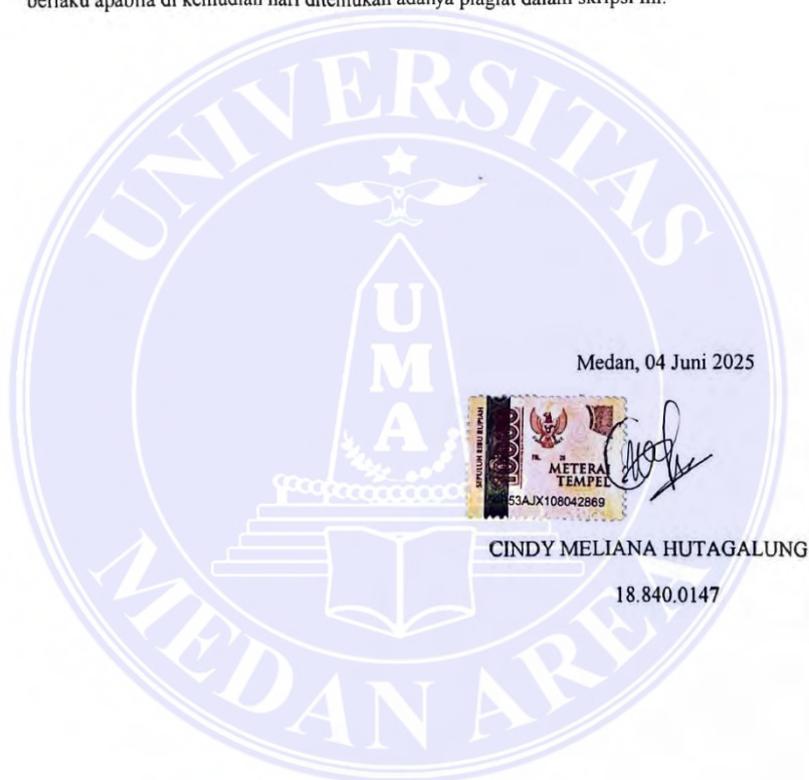
Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Citra Ramadhan, SH.,MH

Tanggal Lulus : 16 Mei 2025

Halaman Pernyataan

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis sendiri. Adapun bagian- bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi dengan peraturan yang berlaku apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademis

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Cindy Meliana Hutagalung

NPM : 188400147

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty- Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul: “ Analisis Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli Atas Tanah (Studi Putusan No. 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada Tanggal 04 Juni 2025

Yang menyatakan



CINDY MELIANA HUTAGALUNG

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KESEPAKATAN PELUNASAN PEMBAYARAN JUAL BELI ATAS TANAH (Studi Putusan No.316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)

Oleh:

CINDY MELIANA HUTAGALUNG

NPM: 18.840.0147

Perjanjian dibuat untuk mengikat kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian jual beli merupakan persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai waktu dan harga yang telah disepakati. Berdasarkan hal tersebut permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan atas wanprestasi dalam perjanjian kesepakatan pelunasan jual beli atas tanah dan bagaimana pertimbangan hakim dalam mengadili perkara pada Putusan Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif dengan analisis data yang digunakan yaitu deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Metode studi pustaka (library research) dan metode studi lapangan (field research). Hasil penelitian adalah aturan hukum mengenai wanprestasi terhadap perjanjian jual beli diatur pada pasal 1238 BW. Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian jual beli atas tanah adalah pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara. Yang menjadi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan adalah Eksepsi, bukti-bukti surat yang diajukan para pihak, dan Gugatan. Saran yang diberikan adalah para pihak yang akan melaksanakan perjanjian harus sudah memahami isi perjanjian, agar apabila terdapat suatu permasalahan, dapat diselesaikan dengan baik sesuai dengan apa yang sudah diatur dalam perjanjian tersebut. Majelis Hakim harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

Kata Kunci; Perjanjian, Wanprestasi, Akibat Hukum

ABSTRACT

**LEGAL ANALYSIS OF BREACH OF CONTRACT IN THE AGREEMENT OF
PAYMENT SETTLEMENT FOR LAND SALE AND PURCHASE
(Case Study of Decision No. 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)**

BY:
CINDY MELIANA HUTAGALUNG
NPM: 18.840.0147

Agreement is made to bind both parties involved in the settlement. If one party committed a breach of contract, then the agreement was null and void by law. A sale and purchase agreement was an agreement in which one party bound itself to deliver an item, and the other party to pay the agreed price at the agreed time and price. Based on this, the problem in this research was how the legal effect that arose from a breach of contract in the payment settlement agreement for the sale and purchase of land and how the judge's considerations were in deciding the case in Decision Number: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn. The research method used was normative juridical with data analysis used was descriptive analysis. The data collection techniques used were library research and field research methods. The result of the research was that the legal regulation regarding breach of contract in the sale and purchase agreement was regulated in Article 1238 of the Civil Code. The legal effect of a breach of contract in the sale and purchase agreement of land was the cancellation of the agreement, compensation payments, risk transfer, and payment of court fees. The judge's considerations in rendering the decision were the exception, documentary evidence submitted by the parties, and the lawsuit. The suggestion given was that the parties who would carry out the agreement must understand the contents of the agreement so that if there were problems, they could be resolved properly according to the agreement. The panel of judges must pay attention to the applicable laws and regulations, and consider the principles of justice, legal certainty, and benefit.

Keywords: Agreement, Breach of Contract, Legal Effect



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Cindy Meliana Hutagalung
Tempat/ Tgl Lahir : Adiankoting, 22 Februari 2001
Alamat : Desa Adiankoting
Jenis Kelamin : Perempuan
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Pariangan Hutagalung
Ibu : Almh. Marta Sitohang
Anak ke : 3 (Tiga) dan 4 (Empat) Bersaudara

3. Pendidikan

SD Negeri 173148 Adiankoting : Lulus Tahun 2012
SMP Negeri 2 Adiankoting : Lulus Tahun 2015
SMA Negeri 1 Adiankoting : Lulus Tahun 2018
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kasih karunia dan berkat pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi yang berjudul **"ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KESEPAKATAN PELUNASAN PEMBAYARAN JUAL BELI ATAS TANAH (Studi Putusan No.316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)"**

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Secara khusus, penulis mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada kedua orang tua saya Bapak Pariangan Hutagalung (Op. Giovan Doli) dan Ibu saya Almh. Marta Sitohang (Op Giovan Boru) yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu untuk bekal menjalankan kehidupan. Penulis berharap Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dalam menyelesaikan skripsi ini penuh telah banyak mendapatkan bimbingan, arahan, bantuan dan semangat dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng. M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada

- kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area:
 3. Ibu Dr. Rafiqi, SH., MM., M.Kn, selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik dan selaku dosen Pembimbing penulis, yang sudah memberikan motivasi dan dorongan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
 4. Bapak Nanang Sitorus, SH. MH, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
 5. Ibu Fitri Yanni Dewi Sregar, SH, MH, selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan selaku Sekretaris Sidang;
 6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, SH, MH, selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
 7. Ibu Dr Montayana Meher, SH, MH, selaku Ketua Pusat Kajian,
 8. Bapak Riswan Munthe, SH, MH, selaku Kepala Biro Bantuan Hukum dan Kepala Laboratorium;
 9. Bapak Prof. Dr. Taufik Siregar, SH., M.Hum, selaku Ketua Sidang;
 10. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH. M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis dan Dosen Penguji;

11. Kepada semua Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
12. Seluruh *support system* saya, Saudara/l saya Kakak Ida Hutagalundan Abang Ipar serta Boru dan Anak ku tersayang Ida, Tessa, Yosefa, Gabrian, Abang Giovan Hutagalung dan Kakak Ipar serta Giovan Hutagalung dan Adek pudan Weldo Hutagalung. Keluarga Besar Oppung Juli Sitohang dan Keluarg Besar Oppung Prima Hutagalung,
13. Riyan Simangunsong,ST yang telah memberikan dukungan yang tulus dalam menemani penulis dalam pengerjaan skripsi ini. Dan untuk teman yang sudah saya anggap keluarga di perantauan ini Angel Saragi, SS. Gebi Saragi Yolanda Manullang:
14. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Medan Area terutama untuk teman seperjuangan saya Risda Sihalo, SH, Cessy Sitepu, SH., Mawar Ginting, SH., Lestari Pandede, SH:
15. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk

ini kepada pembaca di harap memberikan kritik dan saran yang membangun bagi skripsi ini.

Medan, Mei 2025

Hormat Penulis,

Cindy Meliana Hutagalung

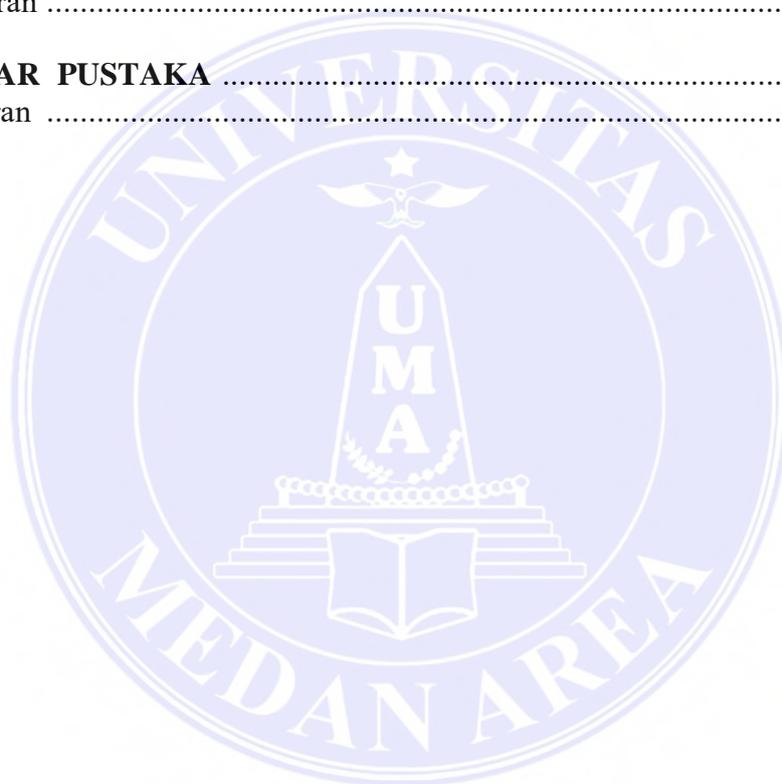
18.840.0147



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	iv
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.4.1 Manfaat Teoritis	11
1.4.2 Manfaat Praktis	11
1.5. Keaslian Penelitian	12
II. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	14
2.1.1. Pengertian Wanprestasi.....	14
2.1.2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	16
2.1.3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	17
2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian.....	18
2.2.2. Syarat-syarat Sah Perjanjian	20
2.2.3. Unsur-unsur dan Jenis-jenis Perjanjian	22
2.2.4. Asas-asas Perjanjian	25
2.3. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
2.3.1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
2.3.2. Syarat Sah nya Peralihan Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	29
III. METODE PENELITIAN	33
3.1. Waktu dan tempat penelitian	33
3.1.1. Waktu Penelitian	33
3.1.2. Tempat Penelitian	34
3.2. Metode Penelitian.....	34
3.2.1 Jenis Penelitian	34
3.2.2 Sifat Penelitian	34
3.3. Sumber data	35
3.4. Teknik Pengumpulan Data	36

3.5. Analisis Data.....	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1 Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli Atas Tanah Pada Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn	
4.1.1 Faktor- Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi	44
4.2 Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn	45
4.2.1 Dampak Hukum Penyelesaian Melalui Jalur Litigasi	49
V. PENUTUP	57
5.1 Simpulan	57
5.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59
Lampiran	66



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar pokok dan makanan manusia, dan merupakan sumber daya alam yang diperjuangkan oleh berbagai pemangku kepentingan. Banyak konflik muncul dari perbedaan laba, nilai, data, dan sebagainya. Pertumbuhan ekonomi tanah dan peningkatan nilai ekonomi mengarah pada ketidaksetaraan sosial yang semakin tajam di antara mereka yang dapat memungkinkan penguasa mereka untuk membangun tanah di luar batas keadilan yang dihadapi mayoritas negara tetapi didorong erat. Jika ini tetap dinonaktifkan, itu dapat menyebabkan berbagai konflik/konflik di negara ini.¹

Peningkatan populasi digunakan secara langsung secara proporsional dengan meningkatnya kebutuhan manusia dari penduduk/lokasi tanah. Tetapi pada titik ini, bahkan tidak mudah untuk mendapatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup Anda. Berbagai opsi dapat diimplementasikan oleh mereka yang ingin mempertahankan hak-hak negara untuk melakukan penjualan dan membeli file. Proses pembelian dan penjualan ini memungkinkan mereka yang membutuhkan hak tanah untuk beralih/beralih dari satu pihak ke pihak lain dengan beralih antara membeli dan menjual hak tanah dan menjual dan membelihak kepemilikan. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau yang biasanya biasa disebut dengan KUHPerdata

¹Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta:Kompas, 2009), hlm. 11.

yakni:² “Jual beli merupakan sebuah kesepakatan dengan pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain agar membayar harga yang telah disepakati sebelumnya”.

Oleh karena itu dapat ditarik kesimpulan bahwa definisi perjanjian pembelian dan penjualan di tanah adalah kontrak di mana penjual berjanji dan berjanji untuk menjual tanah dan pembeli mengajukan hak atas sertifikat lahan yang terkena dampak (sertifikat nasional), dan pembeli berjanji untuk terhubung dengan pembayaran harga real estat yang disepakati³. Pembelian dan penjualan adalah kontrak di mana suatu pihak pasti akan menyerahkan suatu objek dan orang lain membayar harga objek yang dijanjikan .⁴

Persyaratan formal diperlukan untuk penjual atau pemilik hak tanah untuk memastikan keamanan dan ketertiban hukum saat membeli dan menjual hak tanah. Persyaratan formal untuk subjek penjualan hak tanah dalam bentuk bukti properti tanah terkait dengan hak -hak negara, dan dalam bentuk bukti properti tanah terkait dengan proses pengalihan hak tanah. Prosedur untuk penjualan hak tanah ditentukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu, peraturan peraturan negara 24 terkait dengan pendaftaran lahan sejak 1997.

Ada dua cara untuk membeli tanah, jika dipertimbangkan dari pembayaran kursus. Pertama, beli uang tunai atau uang tunai. Selanjutnya, saya berbelanja bayar dengan angsuran atau bayar secara bertahap. Kedua metode pembayaran

²Soesilo, Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ,(Jakarta: Cet 1, Rhedbook Publisher, 2008), hlm. 325.

³Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm. 27.

⁴Muhamad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : CitraAditya Bakti, 2014), hlm. 317.

memiliki proses dan efektivitas. Berbagai hukum. Saat Anda membeli dan menjual tanah, itu dilakukan secara tunai. Transaksi hukum untuk dijual dan pembelian akan segera diselesaikan sebagai sertifikat penjualan dan pembelian (AJB) tanda tangan. Selanjutnya, hanya dalam bentuk proses aktivitas manajemen, pendaftaran Hak Hanya Di Balik Nama (BN). Untuk dijual dan sertifikat pembelian (AJB) diresmikan oleh PPAT lokal, kepemilikan hak tanah segera beralih dari penjual ke pembeli. Sertifikat tanah langsung di sini dikirim ke pembeli

Pada praktik pembuatan perjanjian jual beli tanah di hadapan petugasyang berwenang, umumnya diterapkan asas kebebasan berkontrak. Artinya, para pihak yang terlibat bebas menyampaikan maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah kerap dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, baik di tengah masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini biasanya merupakan langkah awal sebelum pelaksanaan jual beli tanah secara resmi yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan jual beli tanah harus dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT..⁵

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat disimpulkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat

⁵Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm. 205 ..

Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pemerintah. Dengan demikian, proses peralihan hak atas tanah tidak bisa dilakukan secara sembarangan tanpa mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.⁶

Perjanjian pada dasarnya merupakan suatu kesepakatan yang diakui secara hukum, dan kesepakatan ini menjadi landasan utama dalam pelaksanaan transaksi jual beli. Sementara itu, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

Dalam pandangan Wirjono Prodjodikoro sebagaimana dikemukakan dalam bukunya, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian di mana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya wajib membayar harga yang telah disepakati bersama sebelumnya.⁷ Sedangkan Volmar, dikutip oleh Suryodiningrat, jual beli merupakan suatu hubungan hukum di mana pihak pertama sebagai penjual (verkoper) berjanji kepada pihak kedua sebagai pembeli (koper) untuk menyerahkan atau memindahkan suatu benda, dengan imbalan berupa pembayaran sejumlah uang dari pihak pembeli.⁸

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu bentuk perjanjian timbal balik antara para pihak yang saling menyatakan kesediaannya untuk mengikatkan diri satu sama lain, di mana kewajiban dari penjual menjadi hak bagi pembeli, dan sebaliknya, kewajiban

⁶Ibid

⁷Wirjono Podjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung, Sumur, 1991), hlm 17 .

⁸R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung, Tarsito, 1996), hlm 14.

pembeli merupakan hak bagi penjual. Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian ini meliputi keberadaan subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, serta adanya hak dan kewajiban yang muncul sebagai akibat dari hubungan hukum tersebut.

Pada praktiknya, pelaksanaan perjanjian jual beli tidak jarang ditemukan permasalahan. Sebagai contoh tidak dipenuhinya oleh salah satu pihak apa yang telah disepakati, bahkan sering pula secara sengaja salah satu pihak melarikan diri dengan tujuan agar tidak terlaksanakannya perjanjian yang sebagaimana telah diperjanjikan.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), yang menyatakan bahwa tuntutan atas biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dilaksanakannya suatu perikatan hanya dapat diajukan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau apabila hal yang harus diserahkan atau dilakukan hanya bisa dipenuhi dalam jangka waktu tertentu yang telah terlewati.

Wanprestasi merupakan ketidakmampuan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, baik karena tidak dilaksanakan, terlambat, maupun dilakukan secara tidak semestinya. Menurut pendapat Subekti, wanprestasi terjadi ketika pihak yang berutang (debitur) tidak menepati janji yang telah disepakatinya, sehingga ia dianggap lalai, ingkar janji, atau telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian.

Bahkan, seseorang dapat dinyatakan wanprestasi apabila ia melakukan sesuatu yang justru dilarang dalam perjanjian tersebut.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang secara harfiah berarti "prestasi yang buruk". Dalam konteks hukum perjanjian, wanprestasi merujuk pada keadaan di mana seseorang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Ketika wanprestasi terjadi, hal tersebut secara otomatis mengakibatkan pelanggaran terhadap suatu kepentingan hukum, yakni kepentingan yang telah diatur dan dilindungi oleh hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian adalah suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain.⁹ Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, maka ia dianggap telah melakukan wanprestasi.¹⁰

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa sumber dari suatu perikatan dapat berasal dari perjanjian maupun dari undang-undang. Perikatan sendiri merupakan hubungan hukum dalam bidang kekayaan, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan suatu prestasi dari pihak lainnya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu tindakan hukum di mana satu atau lebih pihak mengikatkan diri kepada satu atau lebih pihak lainnya. Dalam hukum perjanjian, berlaku sistem terbuka (open system), yang berarti bahwa

⁹Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia), 2008, hlm. 2.

¹⁰Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 177 .

setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk apa pun, meskipun belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan. Prinsip ini dikenal sebagai “Asas Kebebasan Berkontrak,” sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara:

“Setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang menyusunnya”.

Walaupun asas kebebasan berkontrak diterapkan, kebebasan tersebut memiliki batasan yang harus dipatuhi, yaitu: tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar norma kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Selain itu, Pasal 1234 KUHPerdara mengatur tiga jenis prestasi yang dapat menjadi objek perikatan, yaitu:

- 1) memberikan sesuatu;
- 2) melakukan suatu tindakan; dan
- 3) menahan diri dari melakukan sesuatu.

Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila ia terlambat atau tidak memenuhi prestasi serta kewaibannya tergantung dengan apa yang telah diperjanjikan antara para pihak.¹¹ Selain itu, wanprestasi memiliki beberapa unsur penting, yaitu adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan baik berupa kelalaian maupun sengaja, terjadinya kerugian, serta adanya sanksi yang bisa berupa ganti rugi maupun pembatalan perjanjian.¹² Sedangkan bentuk dari

¹¹Salim, Pengantar Hukum Pendata Tertulis (BW), Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 180.

¹²Niru Anita dan Darwis, Norlely. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume. 7. Nomor 2, (2020), hlm 44 .

Wanprestasi dapat berupa kelalaian atau kealpaan dan perbuatan tersebut dapat berupa:

1. Gagal melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau disepakati.
2. Melaksanakan kewajiban sesuai janji, namun tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.
3. Menjalankan kewajiban yang dijanjikan, tetapi terlambat dari waktu yang disepakati.
4. Melakukan tindakan yang dilarang oleh isi perjanjian.¹³

Meskipun telah terdapat ketentuan hukum yang mengatur, pelanggaran terhadap perjanjian jual beli tanah masih sering terjadi. Hal ini tercermin dalam kasus wanprestasi yang dibahas dalam putusan pengadilan nomor 316/Pdt.G/2023/PN Man, di mana PT. Barumon Agro Sentosa sebagai penggugat dan PT. Gunung Bangun sebagai tergugat. Dalam perkara tersebut, penggugat memperoleh persetujuan dari Menteri Kehutanan pada tanggal 18 Februari 1985 untuk pelepasan areal hutan Torgamba seluas 15.000 hektar.

Dalam konteks ini, penggugat dan tergugat sepakat untuk melaksanakan transaksi jual beli yang dituangkan dalam Akta Nomor 104/1987. Berdasarkan akta tersebut, pembayaran kepada penggugat dilakukan dalam dua tahap, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta No. 104/1987, yang menyatakan bahwa harga jual beli atas lahan seluas kurang lebih 2.358,50 hektar, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, ditetapkan sebesar Rp 105.000,- per hektar. Dengan demikian, total harga keseluruhan adalah Rp 247.642.500,-, di mana

¹³Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hlm 59.

sebagian sebesar Rp 47.642.500,- telah diterima oleh pihak pertama secara tunai dan penuh dari pihak kedua, sementara sisa sebesar Rp 200.000.000,- akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama.

Dalam pasal selanjutnya di jelaskan bahwasannya pihak penggugat akan mengikat diri dan akan melunasi sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang di sepakati. Dan perjanjian tersebut pihak penggugat telah menyerahkan fisik atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan SK HGU No. 12/HGU/DA/88 sebagai bentuk seluruh kewajiban sehingga berdasarkan fakta tersebut tidak terbantahkan lagi penggugat telah menyerahkan tanah tersebut kepada tergugat secara keseluruhan. Dalam jual beli tanah berdasarkan akta No. 104/1987 pembeli sekaligus tergugat dalam perkara ini telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara penggugat dan pembeli dengan tidak lagi beritikad baik membayarkan sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut .

Dalam pasal-pasal selanjutnya, dijelaskan bahwa penggugat berkomitmen untuk melunasi sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Sebagai bagian dari perjanjian tersebut, penggugat telah menyerahkan fisik tanah yang menjadi objek jual beli kepada tergugat, sesuai dengan Surat Keputusan Hak Guna Usaha (SK HGU) No. 12/HGU/DA/88, yang menunjukkan bahwa penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian jual beli berdasarkan Akta No. 104/1987, tergugat sebagai pembeli telah melakukan wanprestasi dengan tidak menunjukkan itikad baik untuk

membayar sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian dan penjabaran dari latar belakang diatas, maka dengan ini penulis memiliki ketertarikan terhadap persoalan penerapan hukum dalam menganalisis permasalahan bagaimana akibat hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan dengan judul "Analisis Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli Atas Tanah (Studi Putusan No: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn")

1.2 Perumusan Masalah

Dengan raiian latar belakang tersebut, maka terdapat beberapa rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan atas wanprestasi dalam perjanjian kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan oleh majelis hakim pengadilan negeri medan dalam memutuskan perkara perdata Putusan Nomor.316/Pdt.G/2023/P N.Mdn?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas dapat disimpulkan bahwa tujuan penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan atas wanprestasi dalam perjanjian kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli atas tanah.

2. Untuk mengkaji bagaimana pertimbangan oleh majelis hakim pengadilan negeri medan dalam memutuskan perkara perdata Putusan Nomor.316/Pdt.G/2023/PN.Mdn

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan secara umum dan ilmu hukum secara khusus, serta diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa dan dosen. Untuk memahami kondisi hukum saat ini di masyarakat dan menentukan arah perubahan hukum yang diperlukan, penting untuk mengidentifikasi isu-isu yang muncul selama proses pembaruan hukum.

1.4.2 Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan informasi baru mengenai Analisis Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli Atas Tanah (Putusan Nomor.316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)
- b. Manfaat dari tulisan ini sebagai penambah kasanah penulisan ilmiah mengenai secara khusus literature ilmu Hukum Keperdataan, di lingkungan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk pencarian informasi dan literatur dari skripsi serta jurnal. Meskipun belum ditemukan penelitian yang secara spesifik membahas judul ini, terdapat beberapa karya ilmiah yang relevan dengan topik skripsi ini, antara lain:

- 1) Aaron Felix Hasibuan , (2024) , Universitas Labuhan Batu, “ Analisis Hukum Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bentuk-Bentuk Wanprestasi Yang Timbul Dari Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pertimbangan Oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat Dalam Memutuskan Perkara Perdata Nomor 5/Pdt.G.S/2024/PN-RAP.
- 2) Muhamad Feby Sabillilah, (2022), Universitas Nasional, “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020. Pada penelitian tersebut menguraikan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa pada perkara nomor 3459 K/Pdt/2020 dan pertimbangan hukum hakim dalam mengadili perkara wanprestasi nomor 3459K/Pdt/2020.
- 3) Reza Aulia HP, (2020), Universitas Medan Area (UMA “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 376/ Pdt.G/ 2017/ PN.Mdn)”. Pada penelitian tersebut berupaya untuk menguraikan Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Warisan dan Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pada Tanah Warisan Yang Dijual Belikan.

Berdasarkan kedua penelitian skripsi yang telah diteliti sebelumnya maka jelas dapat dibedakan mulai dari judul, permasalahan yang dikaji, hingga objek penelitian, bahwa penelitian ini adalah asli, dan bukan merupakan plagiat dari penulis lain.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.1.1 Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestasi” yang berarti tidak terpenuhinya prestasi atau yang telah ditentukan terhadap pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang muncul dari suatu perjanjian maupun perikatan yang muncul akibat undang-undang. Berdasarkan Kamus Hukum, wanprestasi diartikan sebagai kelalaian, ketidakhadiran, pelanggaran janji, atau tidak memenuhi kewajiban dalam kontrak.¹⁴

Wanprestasi (atau pelanggaran kontrak) sangat terkait dengan keberadaan perikatan atau kesepakatan di antara pihak-pihak. Perikatan tersebut didasarkan pada perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara hingga Pasal 1431 KUHPerdara, serta perjanjian yang bersumber dari undang-undang seperti yang diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdara sampai Pasal 1380 KUHPerdara.¹⁵

Elemen-elemen wanprestasi meliputi: adanya kontrak yang valid (1320), terjadinya kesalahan (baik karena kelalaian maupun secara sengaja), munculnya kerugian, adanya sanksi yang dapat berupa kompensasi, berakibat pada pembatalan perjanjian, peralihan risiko, serta pembayaran biaya perkara (jika

¹⁴Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* Cet. II, (Bandung: Alumni, 1986), hlm.60.

¹⁵R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm. 146

masalah dibawa ke pengadilan). Wanprestasi merupakan istilah yang merujuk pada tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur. Kejadian wanprestasi menyebabkan pihak lainnya (lawan dari pihak yang wanprestasi) mengalami kerugian. Akibat kerugian yang dialami oleh pihak lain, pihak yang melakukan wanprestasi wajib menanggung dampak dari tuntutan lawan yang bisa berupa: pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian serta pemenuhan perjanjian beserta tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat langsung dituduh melakukan wanprestasi tanpa adanya pembuktian, pihak yang dituduh harus diberi kesempatan untuk mengajukan sanggahan atau membela diri.

- 1) Timbulnya wanprestasi menimbulkan permasalahan yaitu: Bilamana seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam suatu perjanjian.
- 2) Apakah akibat yang ditimbulkan dengan terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian.
- 3) Bagaimana upaya yang dilakukan sehingga penyelesaian wanprestasi dapat memberi perlindungan bagi para pihak.

Keterlambatan dalam memenuhi kewajiban mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang terlambat) mengalami kerugian. Akibat kerugian yang dialami oleh pihak lain, pihak yang melakukan wanprestasi wajib menanggung konsekuensi dari tuntutan pihak lawan, yang bisa berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi;

pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.¹⁶

2.1.2 Akibat Hukum Wanprestasi

Kelalaian yang sudah dilakukan debitur dalam pemenuhan kewajibannya dapat diancamkan dengan beberapa sanksi atau hukum, antara lain sebagai berikut:¹⁷

1) Kerugian. Kerugian yang ditimbulkan oleh kreditor juga dikenal sebagai kompensasi. Ada tiga faktor kompensasi:

- a) Biaya, Semua biaya atau pengeluaran yang dapat dihubungkan dengan jelas ke para pihak.
- b) Kerugian, yaitu kerugian yang disebabkan oleh kelalaian debitur dan disebabkan oleh hilangnya kreditor.
- c) Kehilangan bunga, terutama kehilangan pendapatan.

2) Pembatalan Kontrak

Tujuan mengembalikan suatu pihak sebelum kontrak dengan membatalkan Perjanjian ini. Jika satu pihak menerima uang atau barang dari pihak lain, penerima harus mengembalikan apa yang telah ia peroleh.

3) Peralihan Risiko

Pasal 1460 KUH Perdata menyatakan bahwa pembeli tetap bertanggung jawab atas risiko yang terkait dengan penjualan dan

¹⁶Niru Anita Sinaga, dan Nurely Darwis "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* Vol 7. No2 (2020). Hlm. 44.

¹⁷Eka Astri Maerisa. "*Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*". (Jakarta: Visimedia, 2013). hlm. 42-43.

pembelian produk tertentu, bahkan jika produk tersebut belum diserahkan. Jika penjual tidak bertanggung jawab dan terlambat untuk mengirim barang, risikonya dapat dialihkan dari pelanggan ke penjual. Dengan kata lain, jika penjual lalai, risikonya ditanggung.

4) Membayar Biaya Perkara di Depan Hakim

Tanggungannya pembayaran biaya perkara wajib dibayar oleh pihak yang dikalahkan dalam penyelesaian sengketa. Dalam sengketa wanprestasi, debitur bisa saja terlepas dari kewajibannya jika terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Situasi memaksa partai untuk melepaskan dari kewajiban untuk membayar kompensasi untuk peristiwa yang tidak terduga di mana ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.
- b. Persempit kreditor itu sendiri.
- c. Kreditor mengumumkan hak untuk menerima pembayaran

2.1.3 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Bentuk dari wanprestasi atau tidak sesuai perikatan itu ada 3 (tiga) macam, antara lain:¹⁸

1. Dalam hal ini, debitur tidak menyebutkan keberhasilannya, karena debitur tidak memenuhi kesuksesannya. Misalnya, suatu produk rusak dan layanan selanjutnya tidak berguna, sehingga tidak mungkin untuk memenuhi beberapa faktor: kinerja. Misalnya, jika penjahit diminta untuk membuat

¹⁸Dwi Aryanti Ramadhani "Wanprestasi dan Akibat Hukumnya". *Jurnal Yuridis* 15.17 : 35-50 (2012) hlm. 38.

gaun pengantin, jika kreditor nanti, ia tidak menganggap keberhasilan debitur bermanfaat, jadi ia harus mengirimkannya sebelum menikah.

2. Debitur Terlambat Memenuhi Prestasi

Kinerja diimplementasikan atau dikelola, tetapi tidak mengikuti waktu untuk menyerahkan komitmen, tetapi juga harus lalai jika terlalu lambat untuk dilakukan.

3. Debitur Keliru Memenuhi Prestasi

Kinerja dikendalikan, tetapi tidak seperti dalam contoh kreditor yang secara tidak sengaja mengirim bawang putih. Kami terus percaya bahwa debitur melakukan hal-hal buruk dalam situasi ini.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Perjanjian dalam bahasa belanda adalah "*ovreenkomst*" sedangkan dalam bahasa inggris ialah "*agreement*".

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak lain atau pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi klaim. Selain itu, ada peristiwa hukum di mana satu orang menjanjikan atau dua orang yang lain menjanjikan satu sama lain¹⁹. Kontrak ini adalah kepentingan utama dalam dunia bisnis dan merupakan dasar dari sebagian besar transaksi transaksional, sehubungan dengan

¹⁹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, (Jakarta: PT Inermasa, 1987), hlm. 29.

barang, tanah, pinjaman, asuransi, transportasi barang, pembentukan organisasi perusahaan, dan sebelumnya terkait dengan pekerja²⁰.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo, Perjanjian ini adalah janji atau banyak janji, dan jika satu atau lebih janji dilanggar, hukum menentukan kewajiban mereka yang melanggar mereka dan mereka yang dihukum.²¹

Di bawah berbagai undang-undang perjanjian, sebuah kontrak memenuhi semua kondisi, memenuhi kolom sesuai dengan hukum, dan ketentuan kontrak mengikat, dipenuhi sebagai hukum, dan diterapkan sebagai hukum. Dengan kata lain, perjanjian tersebut memiliki konsekuensi hukum dan harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 (1) KUHP:

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ”

Sebagai aturan umum, kontrak hanya terikat pada pihak-pihak yang ditunjukkan oleh suara Pasal 1338, paragraf 1 KUHP, yang juga telah dikonfirmasi dalam Pasal 1315 KUHP. Kontrak ini adalah sumber komitmen terpenting, karena komitmen adalah pemahaman abstrak. Perjanjian, di sisi lain, adalah peristiwa aktual yang mengikat pihak tertentu atau dikontrak²².

2.2.2 Syarat-syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu

²⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti,1986), hlm. 93.

²¹Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7.2 1-15, (2015), hlm. 5.

²²Chairun Pasaribu, Suharwardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta, 2011), hlm. 263.

1. Adanya Kesepakatan Dari Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Ada kesepakatan antara mereka yang mengikat diri. Kontrak tersebut berlaku setelah para pihak setuju. Menurut Sudikno dari Mertokusumo, ada lima cara untuk memahami atau menerima deklarasi niat, bahasa tulisan yang sempurna, bahasa lisan yang sempurna, bahasa yang tidak sempurna selama pihak lain dapat menerimanya, bahasa isyarat selama pihak lain dapat menerimanya dan diam selama dipahami atau diterima.²³

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Mengenai pertanyaan apakah seseorang dapat menyetujui kemampuan seseorang dan melakukan tindakan hukum yang dapat dipertimbangkan. Secara keseluruhan, ini dapat menyebabkan kesimpulan bahwa orang dewasa dan orang sehat dapat memahami dan tidak bisa. Dalam buku Kode Borjuis, ada pihak yang tidak dapat menyetujui: Pasal 1330 KUHP, mereka yang tidak dewasa dan merespons di bawah kapasitas, wanita yang sudah menikah.²⁴

3. Suatu Hal Tertentu

Keberhasilan terpenting dari tujuan atau kontrak tertentu dalam situasi ini. Semua kesepakatan, tujuan, dan topik kinerja adalah hal spesifik yang perlu dicapai. Jika tujuannya tidak jelas, menantang, atau tidak dicapai, kontrak akan dibatalkan. Kontrak harus mencakup utama atau tujuan produk sehubungan dengan kontrak utama yang ditentukan berdasarkan ketentuan

²³Niru Anita Sinaga. "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10.1 : 1-20, (2019) hlm. 6.

²⁴M Zen Abdullah. "Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian". *Jurnal Lex Specialis* 1.11 : 20-25, (2010), hlm. 22-23.

topik tertentu dan merupakan kontrak aktual. Jika Anda dapat menghitung nomornya nanti, Anda dapat menentukan jumlah jika kontrak dibuat.²⁵

4. Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang

Tujuan penyebabnya tidak dilarang atau penyebab halal, tetapi isinya atau bahan kontrak itu sendiri tidak halal, apakah itu dilarang atau tidak. Ini dimaksudkan agar barang atau benda yang dijanjikan oleh para pihak adalah objek yang dapat didistribusikan atau diperdagangkan oleh negara. Ketentuan kontrak di atas dipenuhi, tetapi produk atau objek tujuan yang dijanjikan dilarang oleh hukum.²⁶

2.2.3 Unsur-Unsur dan Jenis-Jenis Perjanjian

Harap dicatat berbagai pendapat tentang pemahaman tentang perjanjian yang dibahas sebelumnya. Terlihat bahwa perjanjian tersebut mencakup elemen - elemen yang diidentifikasi berikut:²⁷

1. Terdapat lebih dari satu pihak

Topik Perjanjian ini adalah bahwa ada semua individu atau organisasi yang memiliki kapasitas hukum untuk menerapkan dan menegakkan ketentuan Perjanjian ini sesuai dengan hukum yang berlaku.

2. Terdapat persetujuan semua pihak

²⁵Niru Anita Sinaga. "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10.1 : 1-20, (2019). hlm. 6.

²⁶M Zen Abdullah "Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian". *Jurnal Lex Specialis* 1.11 : 20-25, (2010), hlm. 22-23.

²⁷Yurida Zakky Umami dan Anto Kustanto. "Tinjauan Yuridis Unsur Pokok Perjanjian Dan Hak Kekayaan Intelektual Dalam Perjanjian Franchise". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum QISTIE* 13.2 : 170-183,(2020), hlm. 174-175.

Ini bukan negosiasi. Perjanjian yang dicapai oleh para pihak mengikat. Dalam negosiasi, ketentuan dan tujuan kontrak sering dibahas untuk mencapai kesepakatan.

3. Terdapat tujuan yang ingin disepakati

Dalam perjanjian yang ingin dituju tidak diperbolehkan untuk melanggar hukum yang berlaku, norma dan ketertiban social yang berlaku.

4. Terdapat sebuah prestasi yang akan dilakukan

Menurut ketentuan kontrak, para pihak disebut layanan. Hasil yang harus diimplementasikan dalam Perjanjian ini adalah kinerja kewajibannya untuk mengatur masing-masing pihak.

5. Terdapat lisan atau tulisan yang tertulis

Kebutuhan hukum untuk kontrak untuk mengikat harus memiliki bentuk tertentu, yang dianggap sebagai bukti kuat tentang pentingnya bentuk khusus ini. Kontrak ini dapat dibuat dalam bentuk yang ditulis dalam makalah yang diukir, di mana dua orang akan berkunjung sebagai saksi, memastikan bahwa kontrak tersebut mengikat dan kekuatan hukum dengan kedua belah pihak.

6. Adanya Syarat-Syarat Tertentu

Ini karena isi hak dan kewajiban masing-masing pihak ditentukan oleh ketentuan kontrak. Jika kontrak ditampilkan dari berbagai jenis, ada berbagai jenis, seperti:²⁸

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

²⁸A. Rahim. “*Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*”. (Makassar: Humanities Genius, 2022). hlm. 41-45.

Kontrak didasarkan pada kewajiban mendasar untuk semua yang terlibat dan disebut perjanjian bersama. Perjanjian sewa, penjualan, penjualan, dan perjanjian pertukaran adalah contoh perjanjian hukum. Di sisi lain, satu kontrak adalah kontrak yang hanya mengikat satu pihak pada kewajiban tertentu, dan secara bersamaan memberikan hak istimewa lainnya. Kontrak menyatakan bahwa satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan kepada artikel bahwa ada pohon aliansi, sementara yang lain memiliki hak untuk menerima pengiriman barang. Misalnya, surat ambisius, kontrak hadiah, dan warisan.

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas Beban

Perjanjian Kebebasan adalah kontrak di mana suatu pihak mendapat untung bagi pihak lain tanpa membawa manfaat yang diberikan pada kepentingannya sendiri. Kontrak biaya adalah kontrak di mana keberhasilan salah satu pihak selalu diselesaikan dengan kinerja orang lain, dan ada hubungan antara kedua hasil menurut hukum. Kinerja istilah atau implementasi kewajiban pihak lain adalah kontras yang sah.

c. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Kontrak yang ditunjuk adalah kontrak yang termasuk dalam jenis kontrak tertentu, terutama kontrak dengan namanya sendiri. Jenis perjanjian ini disebut sebagai perjanjian. Anggota parlemen mengatur dan menggambarkan berbagai jenis kontrak yang paling umum dalam jenis kontrak dalam kehidupan sehari-hari. Ini adalah poin utamanya.

Contohnya adalah pembatasan jumlah transaksi seperti pembelian dan penjualan, perjanjian sewa dan kegiatan serupa lainnya, sebagaimana diatur dalam Bab XVIII hingga 5 Kode Warga. Kontrak anonim adalah kontrak yang tidak memiliki nama tertentu, tetapi jumlah pihak yang dapat diselesaikan tidak terbatas. Nama kontrak juga akan diubah untuk memenuhi persyaratan para pihak yang Anda ikuti. Perjanjian anonim ini tidak diatur sama sekali oleh hukum perdata. Sebaliknya, itu dibentuk dalam masyarakat berdasarkan gagasan kebebasan kontrak.

d. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Jika para pihak mencapai kesimpulan bahwa mereka ingin terlibat dalam perjanjian, kontrak dianggap saling menguntungkan. Akibatnya, kontrak sudah memiliki bobot kewajiban hukum yang diperlukan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHP. Di sisi lain, perjanjian aktual mengatur perlunya pengiriman barang aktual di samping kehendak.

2.2.4 Asas-Asas Perjanjian

Didalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting, antara lain sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Kontrak akan menutup sistem terbuka. Hal terpenting yang perlu diingat adalah bahwa perjanjian masyarakat memberikan kebebasan terbesar untuk berpartisipasi dalam perjanjian yang mencakup segalanya, kecuali mereka adalah konflik antara moralitas dan ketertiban umum. Sistem terbuka termasuk

kebebasan kontrak. Pasal 1338, paragraf 1 Undang-Undang KUHP menentukan semua perjanjian hukum.²⁹

2. Asas Konsensualisme

Konsep konsensus dapat disimpulkan dari Pasal 1320 paragraf pertama KUHP. Menurut ketentuan artikel, satu persyaratan kontrak yang berlaku adalah bahwa kedua belah pihak harus menyetujui persyaratan tersebut. Konsep konsensus adalah pemahaman yang menegaskan bahwa perjanjian formal seringkali tidak diperlukan untuk pembentukan konsensus. Sebaliknya, cukup untuk mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak. Kehendak para pihak untuk memberikan konsensus ketika menegosiasikan ketentuan kontrak.³⁰

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Konsep -konsep yang direproduksi oleh *Pacta Sunt Servanda* sering disebut sebagai prinsip kepastian hukum. Konsep ini menjelaskan efek yang muncul dari kontrak. *Pacta Sunt Servanda* adalah konsep hukum bahwa pengadilan atau pihak ketiga lainnya harus menghormati konten dan prinsip - prinsip hukum kontrak antara para pihak. Mereka dilarang terlibat dalam kontrak inti para pihak itu sendiri. Kesimpulan yang dapat diambil dari pemahaman ini terkandung dalam Bagian 1.338. Hukum Sipil “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.³¹

4. Asas Itikad Baik

²⁹R. Subekti. 2004. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2004). hlm. 14.

³⁰Salim H S. “*Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*”. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hlm. 10.

³¹*Ibid.*

Menurut kepercayaan yang baik, perjanjian tersebut harus dibuat seperti dalam paragraf 1338, 3 Kode Warga. Ketentuan ini menyediakan dua setia dan standar iman: subyektif dan objektif. Konsep keyakinan objektif adalah bahwa implementasi kontrak harus sesuai dengan arah dan kesepakatan antara standar validitas dan kesopanan. Prinsip ketulusan adalah subyektif, jujur pada diri sendiri dan niat baik, dan hanya pesta. Oleh karena itu, untuk memenuhi persyaratan kontrak dengan itikad baik, itu harus dilakukan sesuai dengan standar akal dan kesopanan (sesuai dengan standar Redelijkheid dan Billijkheid).³²

5. Asas Personalitas

Karena perjanjian hanya mengikat mereka yang memproduksinya, prinsip kepribadian juga disebut prinsip kepribadian yang menyatakan bahwa perjanjian hanya dapat terhubung dengan orang yang menciptakannya.

Membuat keputusan dengan mengikuti prinsip-prinsip kepribadian bahwa orang hanya termotivasi melalui kepentingan mereka sendiri, mengikuti prinsip-prinsip keuntungan mereka sendiri, dan hanya untuk bertemu untuk keuntungan mereka sendiri. Pengecualian untuk aturan ini tercantum dalam Kode Sipil Pasal 1317 dan 1318. Informasi ini disediakan dalam Pasal 1315 dan 130 KUHP.³³

³²Niru Anita Sinaga. "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10.1 (2019): 1-20. hlm. 14 .

³³*Ibid.*

2.3 Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

2.3.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pemindahan hak tanah adalah pengalihan hak tanah dari pemilik hak lama kepada pemilik hak baru, secara hukum berdasarkan pada undang -undang dan peraturan yang berlaku. Transfer hak tanah dapat dilakukan dalam dua jenis: pengalihan dan komunikasi. Gangguan berarti tidak ada tindakan hukum yang diimplementasikan oleh pemilik, seperti pengalihan hak -hak tanah yang dilakukan oleh suksesi. Di sisi lain, transfer berarti transfer hak tanah melalui tindakan hukum oleh pemilik, seperti pembelian atau penjualan.³⁴

Dasar hukum yang mengatur tentang pemindahan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam suatu perseroan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan diatas mengandung pengertian bahwa peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli atau dengan perbuatan

³⁴Arif Dermawan, Hanny Tristi Perdani, *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 1 (Januari 2014), hlm. 14.

hukum seperti pewarisan adalah salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik karena jual beli atau lainnya dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku Kantor Pertanahan.³⁵ PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2.3.2 Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Ini berarti bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi persyaratan untuk membeli negara. Itu tergantung pada hak-hak negara, seperti properti, hak bangunan, atau hak penggunaan, untuk menentukan apakah pembeli memiliki hak untuk mempertahankan hak-hak negara tempat ia dibeli.

Menurut Undang-Undang Pertanian Dasar, yang dapat memiliki. Hak pendaratan, hanya warga negara dan perusahaan Indonesia yang belum menikah yang ditentukan oleh pemerintah adalah perusahaan. Jika pembeli memiliki kewarganegaraan asing yang tidak terancam oleh pemerintah selain kewarganegaraan Indonesia atau korporasi, maka tidak ada penjualan dan pembelian, jatuh ke dalam undang-undang dan negara negara.

³⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 92.

b. Penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan.

Seseorang yang memiliki hak untuk menjual suatu tanah dari pemilik tanah tersebut sebagai pemiliknya. Jika hanya satu pemilik tanah yang dimilikinya, maka ia berhak untuk menjual tanahnya. Namun, jika ada dua pemilik tanah, maka keduanya berhak untuk menjual tanah tersebut secara bersama-sama. Ini bukan hanya tentang bertindak sebagai penjual atau seseorang.³⁶

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai hak perdagangan, undang-undang pertanian dasar telah ditentukan: hak properti, hak bisnis, hak bangunan, dan hak penggunaan. Jika salah satu persyaratan bahan tidak terpenuhi, ini berarti bahwa penjual bukan orang yang memenuhi syarat di negara di mana ia diperdagangkan. Pembeli tidak memenuhi hak tanah atau persyaratan sebagai pemilik negara, yang merupakan negara yang diperdagangkan atau tidak boleh diperdagangkan di negara bagian yang tidak valid. Oleh karena itu, penjualan dan pembelian real estat tidak valid. Penjualan tanah yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak memiliki hak nol dan tidak valid. Ini berarti bahwa undang-undang itu diasumsikan tidak ada penjualan atau pembelian sejak awal.³⁷

d. Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah.

Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau

³⁶Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁷*Ibid*

dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris. Mereka yang memiliki hak untuk meminta segala sesuatu dapat disebut "kreditor", tetapi mereka yang berkewajiban untuk memenuhi persyaratan:

- a. Artikel telah diserahkan.
- b. Lakukan aksinya.
- c. Tidak ada tindakan³⁸

2. Syarat Formil

Sebagai bagian dari pendaftaran hak atas tanah, maka harus dibuktikan oleh salah seorang pejabat negara di lapangan yang disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dalam Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) melalui peralihan hak atas tanah dan hak milik dalam pengalihan, tukar-menukar, hibah, perolehan, penghasilan, perbuatan hukum, melalui peralihan hak atas tanah dan hak milik³⁹

Persyaratan formal dalam jual beli hak atas tanah tidak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan pelestarian haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan tersebut menyatakan bahwa: "Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah dengan

³⁸DAR , Rafiqi, Arie Kartika," AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (**Studi Putusan** No. 38/Pdt. G/2019/PN. Bdw)" *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 2 (Vol 4, No 2 (2022)), hlm 133-148.

³⁹*Ibid*

hak milik, yang dilakukan antara orang-orang yang merupakan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, namun menurut kepala kantor pertanahan jumlahnya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak tersebut."⁴⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa untuk keperluan pencatatan peralihan hak pada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.



⁴⁰Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Penulis melakukan penelitian pada hari Rabu, tanggal 10 Juni 2024 setelah melakukan Seminar Proposal Penelitian.

Tabel 1. Tabel Kegiatan Skripsi

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Maret 2024				Juni 2024				September 2024				Oktober – November 2024					Mei 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																					
2	Seminar Proposal																					
3	Perbaikan Proposal																					
4	ACC Perbaikan																					
5	Penelitian																					
6	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																					
7	Seminar Hasil																					
8	Sidang Meja Hijau																					

3.1.2 Tempat Penelitian

Dalam penelitian ini dilaksanakan Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan No.8, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah kajian dengan pendekatan:⁴¹

- 1) Asas-asas hukum;
- 2) Sistematika hukum;
- 3) Tingkat sinkronisasi hukum;
- 4) Sejarah hukum;
- 5) dan hukum perbandingan.

Salah satu pendekatan penelitian hukum yang digambarkan sebagai studi penelitian peradilan normatif mendukung analisis peraturan yang ada terkait dengan pertanyaan hukum yang akan dibahas dalam penelitian ini.⁴²

3.2.2 Sifat Penelitian

Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang penulis gunakan untuk membuat skripsi ini. Dalam pemaparannya, penelitian deskriptif memaparkan tentang wanprestasi pelunasan pembayaran jual beli atas tanah dengan

⁴¹Zainuddin. 2015. *Metodes Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 12.

⁴²Kornelius Benuf dan Muhamad zhar. 2020. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer" *Jurnal Gema Keadilan* 7.1 : 20-33. hlm. 24.

mengangkat kasus terkait Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn dan undangan terkait peraturan perundang-undangan. Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang menggambarkan bagaimana suatu ketentuan hukum dalam konteks teori-teori hukum.

3.3 Sumber Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan data-data yang bersumber dari bahan primer, bahan sekunder, dan bahan tersier, antara lain:

1. Bahan hukum primer yang berumber dari peraturan perundang undangan:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 6) Putusan Nomor: 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn;
2. Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang termasuk dokumen tidak resmi, seperti:
 - 1) Buku-buku literatur;
 - 2) Skripsi, Tesis dan Disertasi Hukum;
 - 3) Jurnal-jurnal hukum;

- 4) Makalah-makalah/laporan penelitian;
3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang bersifat eksplikatif bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta berkaitan erat dengan bahan hukum primer yang terdiri atas:
 - 1) Kamus Hukum;
 - 2) Ensiklopedia;
 - 3) Media massa dan internet
 - 4) Dan lain sebagainya.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka pengumpulan data untuk skripsi ini, digunakan 2 (dua) strategi, yakni:

1. Teknik penelitian kepustakaan (library research) adalah metode pengumpulan data yang mengacu pada peraturan perundang undangan, dokumen pengadilan, dan putusan hakim. Data dikumpulkan dan diperiksa untuk menetapkan penerapannya pada persyaratan dan formulasi kasus dalam putusan nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn.
2. Metode studi lapangan (field research) yakni melakukan dengan mengambil suatu putusan yang berkaitan dengan judul skripsi penulis dan wawancara dengan majelis hakim di Pengadilan Negeri Medan untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam penyelesaian perkara gugatan wanprestasi pada putusan nomor: 316/Pdt.G/2023/PN Mdn.

3.5 Analisis Data

Analisis data yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah analisis penjelasan. Dalam metode penelitian deskriptif, analisis menggunakan pendekatan kualitatif untuk data primer dan sekunder. Jika deskripsi mencakup konten dan struktur masalah hukum positif yang dilakukan oleh penulis, maka untuk mengidentifikasi konten dan makna norma -norma hukum yang digunakan sebagai pedoman untuk penyelesaian masalah hukum, yang merupakan fokus dari studi akhir ini, yaitu, default default untuk kontrak akuntansi pembayaran dalam nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn Pengadilan Negeri Medan.⁴³



⁴³Zainuddin. 2015. *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 107.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Kesepakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli Atas Tanah Pada Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Perjanjian penjualan dan pembelian dapat berhasil diimplementasikan jika para pihak memenuhi hak dan kewajiban mereka sesuai dengan perjanjian penjualan dan pembelian yang dijanjikan. Namun, kadang-kadang dikatakan bahwa salah satu pihak yang menyimpulkan sebuah kontrak melanggar janji perjanjian, yang disepakati untuk membahayakan pihak lain, dan bahwa partai yang melanggar janji itu menjadi default.

Kegagalan adalah implementasi kontrak yang tidak dieksekusi dalam waktu, atau tidak dilakukan dengan benar atau tidak dieksekusi sama sekali⁴⁴. Kurangnya kegagalan salah dan niat bahwa ada perjanjian yang berlaku sesuai dengan Pasal 1320 dari KUHP. Ada kerugian dalam bentuk sanksi yang dapat dipandu dalam bentuk kompensasi, yang mengarah pada pembatalan, transfer risiko, dan pembayaran kompensasi yang ditransfer ke pengadilan.⁴⁵

Dengan demikian, seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya

⁴⁴Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung, Alumni, 1986), hlm 60.

⁴⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 69.

bahwa hukum sebenarnya digunakan secara efektif, bukan hanya keputusan tertulis.⁶⁰

9. Penyelesaian Akhir Sengketa

Sengketa hukum sering dianggap sebagai akhir dari penyelesaian sengketa karena memberikan solusi akhir dan mengikat. Namun demikian, setelah proses perselisihan hukum, hubungan antara para pihak sering rusak karena sifatnya yang kontroversial. Proses perselisihan hukum melibatkan perselisihan terbuka, seringkali kekerasan di pengadilan dan dapat menyebabkan ketegangan antar pihak.

Perjanjian akhir yang dibuat oleh keputusan pengadilan memberlakukan kepastian hukum dan hak dan kewajiban yang jelas. Namun, ini dapat dilakukan dengan mengorbankan hubungan bisnis dan pribadi yang sebelumnya ada. Kerusakan pada hubungan ini dapat memiliki efek jangka panjang, terutama ketika partai-partai sebelumnya memiliki kerja sama yang menguntungkan atau hubungan yang baik untuk kedua belah pihak. Sengketa hukum memberikan solusi yang jelas dan wajib tetapi sering dipertimbangkan

.⁶¹

⁶⁰Mahfuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14(2), hlm.681–693.

⁶¹Torong, D. C. (2021). Analisis Yuridis Wanprestasi Oleh Penjual Dalam jual Beli. *Jurnal Perspektif Hukum*, hlm.181.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

1. Akibat hukum atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli atas tanah dalam putusan ini ialah hakim menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli No. 104 tertanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh Linda Herawati, S.H., Notaris dan PPAT di Medan. Tergugat untuk menyerahkan kepada penggugat tanah seluas kurang lebih 1.402,75 Ha (seribu empat ratus dua koma tujuh puluh lima Hektare) yang terletak di Desa Kulim, Kecamatan Kotapinang, Kabupaten Labuhan Batu Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) dan membayar seluruh biaya perkara baik dalam konvensi dan rekonsensi.
2. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 316/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah benar dan tepat serta memberikan keadilan baik dari segi hukum materil maupun segi hukum formal juga eksepsi dari Tergugat, dimana majelis hakim menolak seluruh eksepsi dari Tergugat. Selanjutnya yang menjadi pertimbangan hakim adalah berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya yang menjadi persoalan dalam perkara ini yaitu Tergugat tidak dapat membuktikan itikad baiknya telah melakukan

pelunasan harga jual beli atas lahan sengketa sehingga menjadi adil gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi harga jual beli atas lahan sengketa telah terbukti. Dan Gugatan dari Penggugat juga jadi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn, dimana Majelis Hakim Mengabulkan sebagian dari Gugatan Penggugat.

5.2 Saran

1. Penulis sarankan mencegah penundaan untuk pihak dalam kontrak. Para pihak perlu tahu betul apa isi kontrak itu dan bahwa itikad baik para pihak tidak melanggar perjanjian yang disepakati.
2. Para pihak yang melaksanakan kontrak harus sudah memahami isi kontrak. Jadi, jika suatu masalah muncul, itu dapat diselesaikan dengan tepat sesuai dengan apa yang sudah diatur dalam kontrak dan tidak bisa hanya melakukan gugatan yang benar-benar diatur dalam kontrak. Majelis Hakim memutus sengketa wanprestasi perjanjian jual beli atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kejelasan hukum, dan kemanfaatan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Rahim. “*Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*”. (Makassar: Humanities Genius, 2022). hlm. 41-45.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti,1986), hlm. 93
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm. 27.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm. 205.
- Chairun Pasaribu, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta, 2011), hlm. 263.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 177.
- Eka Astri Maerisa. “*Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*”. (Jakarta: Visimedia, 2013). hlm. 42-43.
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia), 2008, hlm. 2.
- Herry Kurniawan, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, (Malang: Universitas Brawijaya Press), 2014, hlm. 45
- J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 3.

- J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 8.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 69.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta:Kompas, 2009), hlm. 11.
- Muhamad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 317.
- P.N.H. Simanjuntak, *PokokPokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm. 339-340.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, (Jakarta: PT Inermasa, 1987), hlm. 29.
- R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm. 146
- R. Subekti. 2004. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2004). hlm. 14.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, (Bandung: Tarsito, 1996), hlm 14.
- Salim H S. "*Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*". (Jakarta: Sinar Grafika, 2015). hlm. 10.
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 180
- Soesilo, Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ,(Jakarta: Cet 1, Rhedbook Publisher, 2008), hlm. 325.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hlm 59

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012),
hlm. 92.

Wirjono Podjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,
(Bandung: Sumur, 1991), hlm 17.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung, Alumni, 1986),
hlm 60.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung: Alumni, 1986),
hlm 60

Zainuddin. 2015. *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 12.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2007;

C. Jurnal

Arif Dermawan, Hanny Tristi Perdani, *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3,
No. 1 (Januari 2014), hlm. 14.

Aziz, A., & Yasarman, Y. “Wanprestasi Perjanjian Sebagai Tindak Pidana
Penipuan” *Jurnal Ilmiah Publika*, 10(2022), hlm.552.

DAR , Rafiqi, Arie Kartika,” AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (Studi Putusan

No. 38/Pdt. G/2019/PN. Bdw)” *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*,
2 (Vol 4, No 2 (2022)), hlm 133-148

Dsalimunthe, D. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab
UndangUndang Hukum Perdata (BW)” *Jurnal Al-Maqasid*, (2017),
,hlm.16.

Dwi Aryanti Ramadhani.. “Wanprestasi dan Akibat Hukumnya”. *Jurnal Yuridis*
15.17 : 35-50 (2012). hlm. 38.

Island, F., Islands, G., Fuke, Y., Iwasaki, T., Sasazuka, M., & Yamamoto, Y.
TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PRAKTIK
PERJANJIAN JUAL BELI IKAN SEGAR NELAYAN (studi di
Pelabuhan Labuan Uki di Desa Labuan Uki Kecamatan Lolak Kabupaten
Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara). 71(1), (2021), hlm. 63–
71.

Jihan Nazira Ardian. (2020). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual
Beli Alat Berat Antara Pt Daya Kobelco Dan Pt Catur Batavia Transindo.
National Conference on Law Studies, 2(1), hlm.978–979.

Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. “*Metodologi Penelitian Hukum
sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*” *Jurnal
Gema Keadilan* 7.1 : 20-33. hlm. 24.

Kurniawan, N. (2013). Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif
Hukum Perjanjian Dan Kepailitan). *Jurnal Magister Hukum Udayana*,
1(3), hlm.9.

- Lestari, R., & Andriyani Shinta. (2023). ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG (Studi Putusan Nomor 10/Pdt.G.S/2019/PN.Smr). *Nationally Journal*, 3(1), hlm.206–208.
- M Zen Abdullah. “Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian”. *Jurnal Lex Specialis* 1.11 : 20-25, (2010), hlm. 22-23.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. (2021). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14(2), hlm.681–693.
- Mahfuzh, A., Roisah, K., & Paramita Prabandari, A. P. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG). *Notarius*, 14(2),(2021). hlm. 681–693.
- Niru Anita dan Darwis, Norlely. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume. 7. Nomor 2, (2020), hlm 44
- Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7.2 : 1-15, (2015), hlm. 5.
- Niru Anita Sinaga. “Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10.1 : 1-20, (2019). hlm. 6.
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), hlm. 361–351.
- Paendong, K., & Taunaumang, H. (2019). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Yuridis*, hlm.1–7.

- Persero, P. L. N., Lambaro, R., & Banda, A. (2020). Tinjauan Yuridis Empiris Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Pada Pt . Perusahaan Listrik Negara *an Empirical Juridical Review of Default in Power Purchase Agreement on State Electricity Company (Pln) Rayon Lambaro Banda Aceh a. 4(3),*hlm. 628–635
- Silado, A. B., & Syailendra, M. R. (2023). Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *UNES Law Review, 6(2),* hlm.5647–5658.
- Torong, D. C. (2021). Analisis Yuridis Wanprestasi Oleh Penjual Dalam jual Beli. *Jurnal Perspektif Hukum, hlm.181.*
- Yosina Lopo, I., Hedewata, A., & Pello, H. F. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual-Beli Yang Dibuat Melalui Media Elektronik Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia, 3(5), (2023),* hlm. 524–534.
- Yurida Zakky Umami dan Anto Kustanto. “Tinjauan Yuridis Unsur Pokok Perjanjian Dan Hak Kekayaan Intelektual Dalam Perjanjian Franchise”. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum QISTIE 13.2 : 170-183,(2020),* hlm. 174-175.Niru Anita Sinaga. “Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 10.1 (2019):* 1-20. hlm. 14.
- Yustyan, Gde Yogi., M. (n.d.). Akibat Hukum Wanprestasi yang dilakukan oleh Pembeli dalam Perjanjian Jula Beli Tanah yang Belum Lunas di Kabupaten Badung. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 03,* hlm.3.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 316/Pdt.G/2023/PN.Mdn

E. Wawancara

Cindy Meliana Hutagalung.2024. Putusan Nomor
316/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Hasil Wawancara Pribadi: 02 Oktober 2024,
Universitas Medan Area.



Lampiran 3. Hasil Wawancara Dengan Hakim Pengadilan Negeri Medan
Pertanyaan Wawancara Dengan Hakim Pengadilan Negeri Medan
Bapak JOKO WIDODO, S.H. M.H

1. Apa yang menjadi dasar hukum perjanjian jual beli pada putusan nomor 316/Pdt. G/2023/PN.Mdn?

Jawab: Yang menjadi dasar hukum dalam putusan wanprestasi ini ada di Pasal 1320 dan Pasal 1238 KUHPertdata yang dimana syarat sah perjanjian itu karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab salah satu pihak dalam perjanjian melakukan wanprestasi?

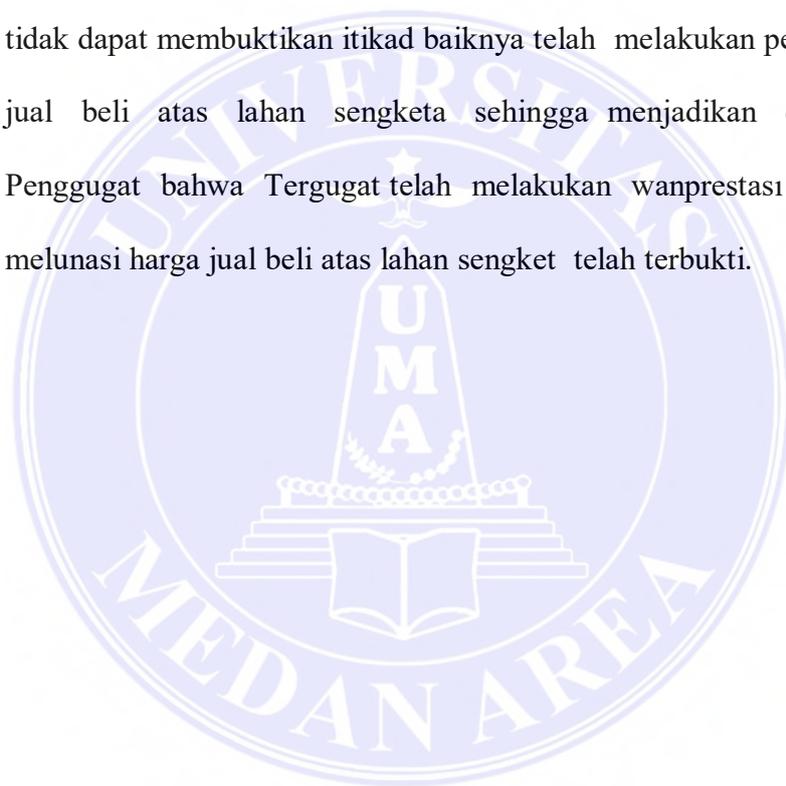
Jawab: Ada beberapa faktor penyebab wanprestasi seperti kelalaian, sengaja melanggar perjanjian dan dalam keadaan memaksa seperti adanya bencana alam, tidak mampu membayar lagi.

3. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan atas wanprestasi dalam perjanjian kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli atas tanah pada putusan ini?

Jawab: Akibat hukumnya yaitu Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 104 tertanggal 25 Maret 1987 yang dibuat oleh Linda Herawati, SH., Notaris dan PPAT di Medan. Tergugat untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT tanah seluas kurang lebih 1.402,75 Ha (seribu empat ratus dua koma tujuh puluh lima Hektare) yang terletak di Desa Kulim, Kecamatan Kotapinang, Kabupaten Labuhan Batu, Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) dan membayar seluruh biaya perkara baik dalam konvensi dan rekonsvansi.

4. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian jual beli atas tanah dalam putusan ini?

Jawab: Dalam kasus ini hakim berpendapat bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bantahannya yang menjadi persoalan dalam perkara ini yaitu Tergugat tidak dapat membuktikan itikad baiknya telah melakukan pelunasan harga jual beli atas lahan sengketa sehingga menjadikan dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi harga jual beli atas lahan sengketa telah terbukti.





UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2286/FH/01.10/IX/2024

16 September 2024

Lampiran : ----

Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Cindy Meliana Hutagalung
N I M : 188400147
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "ANALISIS HUKUM ATAS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KESEPAKATAN PELUNASAN PEMBAYARAN JUAL BELI ATAS TANAH (Studi Putusan No.316/Pdt.G/2023/PN.Mdn)".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Citra Ramadhan, SH, MH



**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
PENGADILAN TINGGI MEDAN
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN NEGERI MEDAN**

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>
email : info@pn-medankota.go.id, Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

Nomor : W2-UI/13316 /PAN.4/HK.2.4/X/2024 Medan, 03 Oktober 2024
Lampiran : 1 (Satu) Lembar
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
Dan Wawancara

Kepada Yth,
Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum,
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate.
Di –
Medan

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan surat saudara Nomor 2286/FH/01.10/IX/2024, tertanggal 16 September 2024 perihal sebagaimana pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bahwa Mahasiswa yang bernama :

Nama : Cindy Meliana Hutagalung
N P M : 188400147
Program Studi : Ilmu Hukum

Bersama ini kami memberi Keterangan Telah Selesai melaksanakan Pengambilan Data / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul :

“Analisis Hukum atas Wanprestasi dalam Perjanjian Kespakatan Pelunasan Pembayaran Jual Beli atas Tanah (Studi Putusan No. 316/Pdt.G/2023/PN Mdn)”

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.

Panitera Muda Hukum



Bambang Fajar Marwanto