

**STUDI KASUS TENTANG PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA
PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK
ATAS TANAH**



STUDI KASUS HUKUM

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum.**

Oleh

INDRIYANI DWI PUTRI

22310046

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Indriyani Dwi Putri

Nim : 22310046

Alamat : Jln. Dalek Esa

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 30 Januari 2026

Penulis



Indriyani Dwi Putri
Nim : 22310046

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Disetujui untuk dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

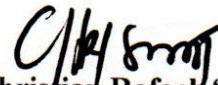
Kupang, 30 Januari 2026

Pembimbing I

Pembimbing II



Soleman Kette, S.H., M.Hum
NUPTK: 9152739640130063



Tontji Christian Rafael, S.H., M.H
NUPTK: 4940749650130140



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto P.O.BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT Fax: +62 380 881677
Email: admind@ukaw.ac.id/ukaw-kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Jumat, 30 (Tiga Puluh) Januari 2026 (Dua Ribu Dua Puluh Enam), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PEGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum
Sekertaris : Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
Anggota : 1. Soleman Kette, S.H., M.Hum
2. Tontji Chr. Rafael, S.H., M.H
3. Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum

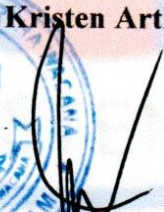
TANDA TANGAN

.....
.....
.....
.....
.....

Kupang, 30 Januari 2026

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang




Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum
NUPTK. 7862752653130072

MOTTO

With God I Can

Sebab Tuhan, Dia sendiri akan berjalan di depanmu, Dia sendiri akan menyertai engkau, Dia tidak akan membiarkan engkau dan tidak akan meninggalkan engkau; janganlah takut dan janganlah patah hati.”

Ulangan 31:8

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya tulis dan saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang senantiasa selalu menyertai setiap langkah dan setiap proses dalam studi penulis yang penuh dengan harapan sampai pada tahap ini.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Mulyadi dan Mama Yeni Rambu Jatti yang telah menjaga, menyayangi, mendidik, membiayai dan membimbing serta selalu mendoakan penulis. Terima kasih juga karena selalu memberikan dukungan, kerja keras dan pengorbanannya serta dukungan yang tidak ternilai harganya demi kelancaran dan keberhasilan penulis dalam segala hal, hingga penulis sampai pada tahap ini.
3. Ke dua saudara kandung penulis Kakak Pertama Laki-laki Sigit Turangga Catya dan Kakak Kedua Perempuan Niken Rambu Day, yang telah mendukung, mendoakan dalam proses perkuliahan penulis dari awal sampai pada tahap ini
4. Teman-teman tercinta dan tersayang yang selalu ada untuk penulis Fransiska Marlina Wanda, Arianto Moto Ubu Lele, Marpelita Felix, Norani Rambu Apu Yaku, Fenska Tefnay, Fernando Umbu Pati Runga, Adhe Putra Umbu Yami, Dominggus Papilaya, Yeser Lapu, Dieson Umbu Laiya dan Lala Lasi yang selalu mendoakan, memotivasi, dan mendukung penulis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul ***“Studi Kasus Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah”***. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan dan kekurangan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh pembimbing (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (skripsi) ini dapat diselesaikan.

Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang strata satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Fredrik Neonufa, MT selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang beserta seluruh jajarannya.
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

5. Dosen Pembimbing I Bapak Soleman Kette, SH.,M.Hum yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.
6. Dosen Pembimbing II Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H yang juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis semenjak menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
8. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.
9. Teman-Teman Seperjuangan Fakultas Hukum Ukaw Angkatan 2022, Yang Sudah Menemani Penulis Dari Awal Kuliah Sampe Pada Penyelesaian Tugas Akhir.
10. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW

Pada akhirnya penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada seluruh pihak atas dukungan dan doa kepada penulis dalam meraih cita-cita dan masa depan, kiranya Tuhan Memberkati dan Menyertai kita semua.

Kupang, 30 Januari 2026
Penulis

Indriyani Dwi Putri
NIM: 22310046

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	
LEMBAR PENGESAHAN	
BERITA ACARA UJIAN.....	
MOTTO	
PERSEMBAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
BAB. I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
D. Keaslian Penelitian	14
E. Metode Penelitian	17
1. Sifat Penelitian	17
2. Jenis Penelitian.....	18
3. Variabel Penelitian.....	18
4. Jenis dan Sumber Data.....	19
5. Teknik Pengumpulan Data.....	20
6. Analisis Data	20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Perjanjian	22
1. Pengertian perjanjian	22
2. Perjanjian jual beli	23
3. Unsur-unsur perjanjian jual beli	27
4. Asas-asas perjanjia jual beli	30
B. Wanprestasi	32
1. Pengertian wanprestasi	32
2. Unsur-unsur wanprestasi	34
3. Akibat hukum wanprestasi	34
C. Penegakkan Hukum Dalam Perkara Perdata	35
1. Gugatan	35
2. Proses jawab menjawab	38
3. Pembuktian.....	40
4. Kesimpulan.....	48
5. Putusan	49
6. Upaya hukum	56
BAB III POSISI KASUS	59
A. Kronologi Kasus	59
B. Proses Penyelesaian Hukum	66
BAB IV ANALISIS HUKUM	86
A. Analisis Hasil Penelitian	86

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Putusan Hakim Dalam Sengketa Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	5
---	---