

**DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

(Studi Kasus Putusan No:10/Pdt.G/2015/PN Mme.)



STUDI KASUS HUKUM

Diajukan Untuk Memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh

Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

PAULINA SAPUTRI RIANDHANI KADJI

NIM : 22310024

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA**

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Paulina Saputri Riandhani Kadji

Nim : 21310024

Alamat : Oesapa

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

Kupang, 30 Januari 2026



Penulis

Paulina Saputri Riandhani Kadji
NIM: 22310024

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Disetujui untuk dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Kupang, 03 Februari 2026

Pembimbing I



SOLEMAN KETTE, S.H.,M.HUM
NUPTK : 3354742643130063

Pembimbing II



FRANSINA PATTIRUHU, S.H.,M.HUM
NUPTK : 1860753654230102



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,SH.,M.Hum
2. Ibu Fransina Pattiruhu,SH.,M.Hum
3. Jeremia Alexander Wewo, S.H.,M.H

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

“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)

“Serahkan segala kekuatiranmu kepada-Nya,sebab Ia yang memelihara kamu”

(1 Petrus 5:7)

“Dan selama ia mencari TUHAN, Allah membuat segala usahanya berhasil”

(2 Tawarikh 26 ayat 5 b)

“Kalau tidak bisa membersihkan jangan mengotori,kalau tidak bisa membantu jangan memeras”

(Bapak Melkianus Ndaomanu)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan Kepada:

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang tak henti-hentinya memberikan penulis petunjuk, hikmat, kelancaran dan mampu melewati setiap proses penyelesaian studi sampai pada tahap ini.
2. Orang Tua tercinta, Bapak Marthen Luther Kadji dan Mama Lorif Loria Dake Winu yang telah menjaga, menyanyangi, 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.
3. Saudara Saudari Kandung Dominggus Kadji, Tersia Selvia Kadji, Hendrik Kadji, Henok Kadji, Daud Kadji, Yasmin Kadji, dan Agustina Yandriana Kadji, yang telah mendukung, mendoakan, memotivasi, dan memberikan semua hal yang dibutuhkan dalam proses perkuliahan penulis dari awal sampai pada tahap ini.
4. Keluarga besar Tercinta Kadji-Dake Winu, Mama kecil Kebe, Opa Permenas, sepupu Mahari, Pile, Bibu, Tusri, Airin, ponakan Maria, Ronci, Aprianus, Rame, Tristan, Ipi, Kota yang telah mendukung, mendoakan, memotivasi penulis dari awal sampai pada tahap ini.
5. Sahabat-sahabat Tercinta Lorince Udju, Febri Riwu, Yanti Do Hina, Yosua Riwu, Efendy Nguru, Ferdi Kana Lede, Adel Bolla, Priska Polin, Klarensia Octavianus yang selalu mendoakan, memotivasi, dan mendukung penulis.
6. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

7. Terakhir untuk diri saya sendiri Paulina Saputri Riandhani Kadji atas segala kerja keras dan semangat dalam mengerjakan tugas akhir, terima kasih tetap kuat berjuang sampai saat ini, meskipun banyak air mata, terima kasih pada hati yang tetap tegar, terima kasih raga dan jiwa yang masih tetap kuat dan waras hingga sekarang. Saya bangga pada diri saya sendiri, kedepannya tetap kuat dan berkembang dan lebih baik lagi.

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 **“Deskripsi Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli 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 para 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 persatu, 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 Frederik Neonufa, M.T, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
3. Bapak Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
4. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H.,M.H., selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

5. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H.,M.H., selaku Dosen Penasehat Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
6. Dosen Pembimbing 1. Bapak Soleman Kette,SH.,M.Hum Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
7. Dosen Pembimbing II. Ibu Fransina Pattiruhu,SH.,M.Hum, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Ibu serta keluarga.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Semua Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.
10. Teman-teman Tercinta Info LK Maria Bau, David Haga Dida, Jefri Bunga, Desi Riwu Dati, Roky Missa, dan Norce Ollo yang selalu mendoakan, memotivasi, dan mendukung penulis.
11. Untuk idola Cristiano Ronaldo yang luar biasa terima kasih telah memberikan semangat dan terus berjuang kepada penulis lewat prestasi.
12. Untuk Club favorit Real Madrid terima kasih telah memberikan semangat kepada penulis.
13. Teman-teman seperjuangan angkatan 2022 Kelas A Reguler dan Peminatan Perdata angkatan 2022 Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

14. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

Kupang, 03 Februari 2026
Penulis

Paulina Saputri Riandhani Kadji
NIM: 22310024

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	
LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	
BERITA ACARA UJIAN.....	
MOTTO	
PERSEMBAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan penelitian dan Kegunaan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian	14
1. Sifat Penelitian.....	14
2. Jenis Penelitian	14
3. Variabel Penelitian	15
4. Jenis Sumber Data.....	15
5. Teknik Pengumpulan Data.....	17
6. Analisis Data.....	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian.....	18
2. Syarat-Syarat Perjanjian.....	21
3. Asas-Asas Perjanjian.....	28
B. Perjanjian Jual Beli.....	29
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	29
C. Wanprestasi	30
1. Pengertian Wanprestasi.....	30
2. Unsur-unsur Wanprestasi.....	32
D. Proses penyelesaian perkara Perdata.....	34
1. Pendaftaran Gugatan.....	34
2. Isi Gugatan.....	35
3. Proses Jawab Menjawab.....	36
4. Pembuktian	37
5. Kesimpulan.....	42
6. Putusan Hakim.....	43
7. Upaya Hukum.....	56
BAB III POSISI KASUS	66
A. Kronologi Kasus.....	66
B. Penyelesaian Kasus.....	71
BAB IV ANALISIS HUKUM.....	112
A. Analisis Hasil Penelitian.....	112

BAB IV PENUTUP	125
A. Kesimpulan	125
B. Saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA.....	127
DAFTAR TABEL.....	5
Daftar Tabel Putusan.....	5