

**DESKRIPSI TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 299/pdt.G/2024/Pn Mdn)



STUDI KASUS HUKUM

**Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat
untuk memperoleh gelar sarjana Hukum**

Disusun oleh :

TINCE MESAHI

22310154

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TINCE MESAHI
NIM : 22310154
Alamat : RT 15, RW 4, Keluaran Airnona, Kecamatan Kota Raja,
Kota Kupang

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, 24 Juni 2026

Penulis

TINCE MESAHI

1000
METERAI
TEMPEL
8EAOX091230654

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
DESKRIPSI TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL
BELI TANAH DAN BANGUNAN

Telah Dibaca Dan Disetujui Oleh Pembimbing

Pembimbing I



Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum

NUPTK : 9943742643130080

Pembimbing II



Elty Novelina Silaban, S.H.,M.Hum

NUPTK : 7435744645230070



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto P.O. BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT
Fax: +62380881677, Email: Admin@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.co.id

BERITA ACARA

Pada hari Kamis, tanggal 16 bulan Juli Tahun 2026 telah dielesaikan ujian Skripsi/Komprehensif, dikampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS** Mahasiswa:

Nama : TINCE MESAHI
NIM : 22310154
PTS : UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
Judul Skripsi : DESKRIPSI TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr. Yanto M.P Ekon, S.H., M.Hum
Sekretaris : Liven E. Rafael, S.H., M.HUM
Anggota : 1. Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
2. Elty Novelina Silaban, S.H., M.Hum
3. Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H

TANDA TANGAN

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

Kupang, 16 Juli 2026



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

Dr. Yanto M.P Ekon, S.H., M.Hum
NUPTK : 786275265313007D

MOTTO

“Hasil yang indah selalu lahir dari perjuangan yang tidak mudah”

“Orang yang menabur dengan air mata,

Akan menuai dengan bersorak-sorai”

(Mazmur 126:5)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan segala rahmat, berkat, dan kekuatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kedua orang tua penulis. Bapak terkasih bapak Jopi Mesah, Mama tercinta mama Mariana Adu. Terima kasih kasih untuk semua doa, cinta, kasih sayang, dukungan dan pengorbanan yang tak ternilai kepada penulis. Kehadiranmu menjadi pengingat bagi penulis untuk tetap berjuang, bertahan dan memberikan yang terbaik dalam setiap proses kehidupan.
3. Oma tercinta oma Sarlin Pandie. Terima kasih untuk semua doa, cinta dan kasih sayang kepada penulis.
4. Kaka perempuan ku satu-satunya Steli Mesah, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya yang telah menjadi sosok kaka sekaligus menjadi ibu kedua dalam kehidupan penulis. Terima kasih telah memberikan semangat dan dukungan yang luar biasa kepada penulis.
5. Penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada adik tercinta Britni Mesah, Jela Mesah, Gledi Mesah, Argal Mesah, Vaga Mesah, Rili Mesah atas segala doa, dukungan, dan semangat yang senantiasa di berikan.
6. Keluarga besar Bapak dan Keluarga besar Mama
7. Mama Yelty Mesah dan Mama Delcy Siokh yang selalu memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada sahabat terbaik Siska, Jeni, Ka asri, terima kasih yang selalu mendukung dalam pengerjaan tugas akhir.
9. Kepada Rafael Aga Leba Terima kasih untuk doa, dukungan dan semangat yang diberikan kepada penulis.
10. Terima kasih untuk diri sendiri yang sudah bertanggung jawab dan mau berjuang sejauh ini untuk menyelesaikan apa yang telah di mulai. Terima kasih telah menjadi sosok yang tangguh, sabar dan tidak pernah menyerah dalam proses yang dilewati .

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas anugerah, penyertaan dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan skripsi ini, dan oleh karena arahan dan bimbingan yang diberikan oleh dosen pembimbing, maka skripsi ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis. Pada kesempatan ini, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya 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 Liven E. Rafael, SH.,M.Hum dan Dosen Pembimbing II Elty Novelin Silaban, S.H. M.H 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. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
7. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.
8. Teman-teman seperjuangan di “Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang” angkatan 2022 yang selalu mendukung dalam masa perkuliahan.

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 Yesus senantiasa memberkati kita semua.

Kupang, 24 juni 2026

Penulis

Tince Mesah

DAFTAR ISI

Pernyataan keaslian.....	i
Lembar pengesahan	ii
Berita Acara	iii
Motto	iv
Persembahan	v
Kata pengantar.....	vi
Daftar isi	vi
Daftar tabel	viii
Abstrak	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Sifat Penelitian.....	13
2. Jenis Penelitian	14
3. Variabel Penelitian.....	14
4. Sumber Data	15
5. Teknik Pengumpulan Data.....	16
6. Analisis Data.....	16
BAB II Tinjauan Pustaka.....	17
A. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.....	17
1. Pengertian Perjanjian	17
2. Syarat-Syarat Perjanjian.....	18
3. Asas-Asas Perjanjian	20

4. Jenis-jenis Perjanjian.....	26
B. Pembatalan Perjanjian	28
C. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	34
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	33
2. Jenis-Jenis Perbuatan Melawan Hukum	37
3. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	38
D. Proses Penyelesaian Perkara Perdata.....	42
1. Gugatan	42
2. Proses Jawab Menjawab	44
3. Pembuktian	45
E. Kesimpulan	49
F. Putusan Hakim.....	49
G. Upaya Hukum.....	55
1. Upaya Hukum Biasa.....	55
2. Upaya Hukum Luar Biasa	57
BAB III POSISI KASUS	60
A. Kronologi Kasus	60
B. PROSES PENYELESAIAN PERKARA	79
BAB IV ANALISIS.....	120
A. Analisis Hukum.....	120
BAB V PENUTUP	133
A. Kesimpulan	133
B. Saran	135
Daftar Pustaka	136
Daftar Riwayat Hidup	138

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Putusan Tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan