

**SKRIPSI**

**TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK KETIGA**

**(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)**

Oleh:

**ANNISA PANGESTU RAHARJO**

**202110110311073**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2025**

TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK KETIGA (STUDI  
PUTUSAN NOMOR 88/PDT.G/2023/PN.BYW)

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:  
ANNISA PANGESTU RAHARJO  
NIM: 202110110311073

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2025

## LEMBAR PENGESAHAN

**TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK KETIGA  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 88/PDT.G/2023/PN.BYW)**

Diajukan Oleh:

**ANNISA PANGESTU RAHARJO**  
202110110311073

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 04 Oktober 2025

Pembimbing Utama,

  
Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,

  
Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH



  
Agus, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

  
Cholidah, SH., MH

## LEMBAR PENGESAHAN

### SKRIPSI

Disusun oleh:

**ANNISA PANGESTU RAHARJO**

**202110110311073**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada, Sabtu 04 Oktober 2025  
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

#### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH

Penguji I : Wasis, SH., M.Si., M.Hum

Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



# SURAT PERNYATAAN

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ANNISA PANGESTU RAHARJO

NIM : 202110110311073

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK KETIGA (STUDI PUTUSAN NOMOR 88/PDT.G/2023/PN.BYW)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 13 Oktober 2025

   
Annisa Pangestu Raharjo

## UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

“Jadilah orang yang sabar dalam hal apapun,  
Kesuksesan ada pada orang yang sabar pada ujian yang Allah SWT berikan.”

(Ayah)

“Jangan terburu-buru dalam melakukan sesuatu.

Ketika waktunya tepat, itu akan terjadi.

Sementara itu, fokuslah pada diri sendiri.

Tetap tenang, dan percaya pada prosesnya.”



## ABSTRAK

**Nama** : Annisa Pangestu Raharjo  
**NIM** : 202110110311073  
**Judul** : Tinjauan Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Jual Beli terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah ke Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)  
**Pembimbing** : Prof. Dr. Rahayu Hartini, S.H., M.Si., M. Hum. Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan AJB dalam kondisi wanprestasi serta status hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana keabsahan proses dalam Akta Perjanjian Jual beli pada Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw? (2) Bagaimana status pengalihan tanah dari pihak pembeli pertama kepada pihak pembeli kedua berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G//2023/PN.Byw?. Kajian pustaka mengacu pada KUHPerdara, UUPA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta pendapat para ahli hukum perdata dan agraria. Penelitian ini menggunakan metode yuridid normatif dengan pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian di analisis secara kualitatif dengan pendekatan interpretatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB yang dibuat secara formil sah karena dilakukan di hadapan PPAT, namun kehilangan kekuatan mengikat akibat wanprestasi, sehingga batal demi hukum. Akibatnya, pengalihan hak atas tanah dari pembeli pertama kepada pihak ketiga tanpa pelunasan dan tanpa persetujuan penjual dinyatakan tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum. Kesimpulannya, wanprestasi dapat menggugurkan keabsahan AJB, dan setiap pengalihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum terpenuhinya kewajiban kontraktual tidak memiliki akibat hukum yang sah. Saran dari penelitian ini adalah agar para pihak terlibat dalam transaksi jual beli tanah memastikan legalitas dan keabsahan para pihak serta dokumen yang dilibatkan sebelum menandatangani AJB untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

**Kata Kunci** : Wanprestasi, Keabsahan AJB, Pengalihan Hak Atas Tanah.

## ABSTRACT

**Name** : Annisa Pangestu Raharjo  
**NIM** : 202110110311073  
**Heading** : *Review of Default in the Deed of Sale and Purchase Agreement on the Transfer of Land Rights to a Third Party (Study of Decision Number 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)*  
**Supervisor** : *Prof. Dr. Rahayu Hartini, S.H., M.Si., M. Hum. Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H.*

*This study aims to analyze the validity of the Sale and Purchase Deed (AJB) in cases of default (wanprestasi) and the legal status of land rights transfer to third parties. The research problems are: (1) How is the validity of the process in the Sale and Purchase Deed Agreement in Decision Number 88/Pdt.G/2023/PN.Byw? (2) What is the legal status of the land transfer from the first buyer to the second buyer based on the Sale and Purchase Deed Agreement in Decision Number 88/Pdt.G/2023/PN.Byw? The literature review refers to the Indonesian Civil Code (KUHPerdota), the Basic Agrarian Law (UUPA), and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, as well as the opinions of civil and agrarian law scholars. This research employs a normative juridical method with case, statutory, and conceptual approaches. The collection of legal materials was conducted through literature study of primary, secondary, and tertiary legal sources, which were then analyzed qualitatively using an interpretative approach. The results of the study indicate that the AJB is formally valid as it was executed before a Land Deed Official (PPAT), but it loses its binding force due to the occurrence of default, rendering it null and void by law. Consequently, the transfer of land rights from the first buyer to a third party without full payment and without the seller's consent is deemed invalid and produces no legal effect. In conclusion, default can nullify the validity of the AJB, and any transfer of land rights conducted prior to the fulfillment of contractual obligations has no lawful legal consequence. The study recommends that parties involved in land sale and purchase transactions ensure the legality and validity of all parties and documents involved before signing the AJB to prevent future legal disputes.*

**Keywords** : *Default, Validity of AJB, Transfer of Land Rights.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK KETIGA (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)”. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Ada suka dan maupun duka yang saya rasakan saat menulis karya ini. Untuk menyelesaikan pekerjaan di bawah gelar sarjana ini, peneliti akan menggunakan semua kemampuannya yang kuat, upaya yang luar biasa, dan juga kesabaran yang tidak ada habisnya untuk menyelesaikan pekerjaan ini. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini terwujud berkat bantuan, arahan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Yang paling utama kepada Ayahanda Joko Raharjo, S.Pd., yang sangat kusayangi yang selalu mendo'akan, mendukung, dan memberi nasihat, serta selalu mendo'akan kelancaran dalam menjalani pendidikan sampai selesai. Terima kasih sudah menjadi garda terdepanku dengan pengorbanan yang begitu luar biasa sebagai kepala keluarga, selalu memberikan kasih sayang serta didikan yang terbaik kepada anak-anaknya. Kepada Almarhumah Mama Nanik Wijayanti yang sangat kucintai, kusayangi, dan yang paling berarti dalam hidupku. Semoga Allah

SWT melapangkan kubur dan menempatkan mama ditempat yang paling mulia disisi Allah SWT. Saya persembahkan skripsi dan gelar saya untuk kedua orang tua saya.

2. Kepada saudari-saudara saya Diah Puspitasari, S.Si., dan Nanda Kresna Raharja, S.T. Terima kasih karena selalu meberikan support yang tiada hentinya baik secara materi maupun non-materi, dan terima kasih banyak atas kerja sama kalian telah membantu membiayai perkuliahan saya hingga akhir, tanpa jasa kalian adeknya ini tidak bisa berada sampai posisi ini, dan yang selalu mengingatkan untuk terus semangat dalam menyelesaikan tugas yang sedang dijalani;
3. Untuk diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Sulit bisa bertahan sampai dititik ini, ya walaupun ini belum berakhir, sebagaimana sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan. Tetaplah jadi manusia yang berusaha dan tidak lelah untuk mencoba serta selalu tetap bersabar dengan cobaan hidup yang kita jalani, walaupun tidak bisa diprediksi esok akan terjadi seperti apa. *God thank you for being me independent women, i know there are more great ones but i'm proud of this achievement.*
4. Terima kasih banyak saya ucapkan kepada dosen pembimbing saya yang terhormat Ibu Prof. Rahayu Hartini, S.H., M.Si., M.Hum, dan yang terhormat Bapak Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H, yang sudah menyempatkan waktu serta sabar dalam pembimbingan untuk menyelesaikan tugas akhir ini, dan dosen-dosen Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan saya banyak ilmu.

5. Selanjutnya terima kasih kepada sahabat saya Fitriani Devi Nani Angraini yang selalu ada saat senang maupun duka, serta dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Dan yang terakhir kepada sahabat-sahabat perjuangan perkuliahan yaitu Awanda Ismul Fauzi, Thefah Permata Qalby, dan Anelzha Putri Azhari. Dengan ini, saya ucapkan terima kasih banyak telah menemani, mensupport, mengingatkan terkait hal apapun, serta berjuang bersama-sama dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Malang, 29 Juli 2025

Annisa Pangestu Raharjo



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR COVER/ SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>UNGKAPAN PRIBADI/ MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	18
C. Tujuan Penelitian .....	18
D. Manfaat Penelitian.....	19
E. Kegunaan Penelitian.....	19
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika Penulisan.....	25
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>27</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	34
C. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian .....	46
D. Tinjauan Umum Wanprestasi .....	51
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A. Keabsahan Akta Jual Beli pada Putusan Nomor 88/Pdt. G/2023/PN.Byw 65	
B. Status Pengalihan Tanah dari Pihak Pembeli Pertama kepada Pihak Pembeli Kedua Berdasarkan AJB dalam Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw .....	81

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>90</b>
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran.....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>92</b>



## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Akbar, Muhammad Reza. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peikatan Jual Beli Belum Lunas.” Universitas Islam Yogyakarta, 2023.
- Boedi, H. *Aspek Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cet. 11. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2016/A.111.16.0037/A.111.16.0037-05-BAB-II-20200829105223.pdf> di akses tanggal 1 juni 2024
- J. Satrio. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kurniawan, A. “Peran PPAT Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Vol. 52 (2020).
- Kusuma, Hadi. *Hukum Waris Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Lazarus et al. “Analisis Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/PN.Sby).” *ResearchGate* (2023).
- M. Yahya Harahap. *Hukum Perdata Tentang Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- . *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*. Jakarta: Sinar

- Grafika, 2017.
- . *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Made Erik Krismeina Legawantara, Gde Dwi Arini, D., & Putu Suryani, L.  
“Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Interprestasi Hukum* 1 No. 1 (2020).
- Mantayborbi. *Hukum Perbankan Dan Sistem Hukum Piutang Dan Lelang Negara*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006.
- Marvita Langi. “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli.” *Lex Privatum IV* (2016).
- Mastang Akbar & Muskibah, M. “Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik:(Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/PT BTN).” *Recital Review* 4(2) (2022): 374–398.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muhaimmin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Edisi Revi. Jakarta: Kencana, 2017.
- . *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Prasetyo, B. “Peran PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2020).

- R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2008.
- Richard Burton Simatupang. *Aspek Hukum Dalam Bisnis*. Jakarta: PT. Rineka Citra, 2003.
- Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: UII Press, 2016.
- Salim HS. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Samuel M. P. Hutabarat. *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.
- Sebayang, Daniel Baratanta. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 779/Pdt.G/2022/PN.Mdn).” Universitas Medan Area, 2024.
- Setiawan, J. “Aspek Hukum Jual Beli Tanah: Sifat Terang Dan Kontan.” *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* (2020).
- Soekanto, S. *Hukum Agraria Di Indonesia: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Edited by Cet. Keduabelas. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2009.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya, 1994.
- Sulaiman, Abdullah. “Aspek Hukum Jual Beli Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2020).
- Sumardjono, Maria S. W. *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Cet. 3. Yogyakarta: UGM Press, 2001.

Swasono Rahardjo. *Hukum Agraria Dan Praktik Jual Beli Tanah Di Indonesia*.

Jakarta: Rajawali Pers, 2019.

Syafruddin, Baiq Safira. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembayaran Secara Bertahap (Studi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 72/Pdt. G/2019/PN.Pya).” *Jurnal Mahasiswa* (2020).

Wulanmas Anna P. G. Frederik, Deine R. Ringkuangan, Herry F. D Tuwaidan.

“Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum.”  
*Amanna Gappa* Vol. 32 (2024).

“Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.”

“Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw.,” n.d.



# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

**Saya yang bertanda tangan di bawah ini :**

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

**Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :**

Nama : Annisa Pangestu Raharjo

Nim : 202110110311073

**Dengan Judul Skripsi :**

“ TINJAUAN WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL  
BELI TERHADAP PENGALIHAN HAK TANAH KE PIHAK KETIGA  
(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2023/PN.Byw)”

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS  
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

Malang, 29 Juli 2025

