



SKRIPSI

Judul:

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam
Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi
Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT
Bdg)

Disusun oleh:

GREGORIUS FEBRIAN
WIJAYA NIM. 205200054

PROGRAM STUDI HUKUM

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

2024

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN
NOMOR 158/PDT/2021/PT BDG)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh:

Nama : Gregorius Febrian Wijaya

NIM : 205200054

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

JAKARTA 2024

Pengesahan

Nama : GREGORIUS FEBRIAN WIJAYA
NIM : 205200054
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan
Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg)
Title : Dispute Resolution for Default in Agreement for Sale and
Purchase of Land and Building (Study of Decision Number
158/PDT/2021/PT Bdg)

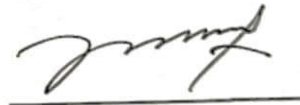
Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Januari-2024.

Tim Penguji:

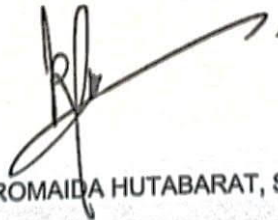
1. JEANE NELTJE, S.H., M.H., APU., Dr., Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. IDA KURNIA, S.H., M.H., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 19-Januari-2024
Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H., M.H.

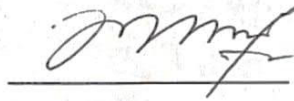
Persetujuan

Nama : GREGORIUS FEBRIAN WIJAYA
NIM : 205200054
Program Studi : HUKUM
Judul : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan
Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-Januari-2024

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



ABSTRAK

- (A) Nama : Gregorius Febrian Wijaya (NIM: 205200054)
- (B) Judul : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg)
- (C) Halaman : XV + 77 + 105 + 2024
- (D) Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, dan Jual Beli
- (E) Isi : Salah satu kebutuhan manusia yang penting adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah yang membutuhkan tanah karena tanah memiliki kemampuan ganda, yaitu sebagai sumber daya yang bersahabat dan sumber daya modal. Kemajuan zaman adalah salah satu elemen yang mengubah cara hidup individu dari yang sebelumnya tinggal di tempat transisi menjadi membangun rumah atau rumah mereka sendiri. Perjanjian jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual berjanji untuk mengikatkan diri untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (pengesahan tanah) kepada pihak pembeli, sementara pihak pembeli juga berjanji untuk mengikatkan diri untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati. Dalam kasus ini, permasalahan yang akan di bahas adalah penyelesaian sengketa wanprestasi dalam PPJB yang melibatkan Tiurma Sihombing selaku Penggugat dengan PT SENTUL CITY, Tbk selaku Tergugat. Dalam pokok perkara, PT SENTUL CITY mengatakan tidak melaksanakan kewajiban serah terima tanah dan bangunan dikarenakan faktor alam dan demi keselamatan penggugat. Berdasarkan data dan fakta di lapangan, proses pembangunan sudah mencapai 70%, namun saat proses pembangunan cluster unit tanah dan bangunan milik penggugat terjadi pergeseran tanah dan longsor pada bukit yang berada sangat dekat dengan perumahan tersebut. Tergugat telah beberapa kali mengadakan pertemuan dan menawarkan relokasi unit yang jumlah dan harganya melebihi harga yang telah dibayarkan penggugat. Tergugat yang dalam hal ini, PT SENTUL CITY menolak untuk tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat karena tidak sesuai dengan ketentuan PPJB yang telah disepakati bersama. Tuntutan ganti rugi secara materill maupun immaterill dianggap tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum. Pembanding semula

Tergugat sampai mengajukan banding ke PT agar kasus ini mendapat titik temu. Pada akhirnya berdasarkan pertimbangan hakim menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, menguatkan putusan tingkat pertama sebelumnya, dan mewajibkan Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara di dalam dua tingkatan pengadilan.

- (F) Acuan : 49 (1986 – 2021)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., MM., MKn.
- (H) Penulis : Gregorius Febrian Wijaya

ABSTRACT

- (A) Name : Gregorius Febrian Wijaya (NIM: 205200054)
- (B) Title : Dispute Resolution for Default in Agreement for Sale and Purchase of Land and Building (Study of Decision Number 158/PDT/2021/PT Bdg)
- (C) Page : XV + 77 + 105 + 2024
- (D) Key Words : *Default, Agreement, and Sale and Purchase Agreement*
- (E) Content : One of the important human needs is the need for a place to live or a house that requires land because land has dual capabilities, namely as a friendly resource and a capital resource. The progress of the times is one of the elements that changes the way of life of individuals from previously living in transitional places to building their own house or home. Land sale and purchase agreement is an agreement in which the seller promises to bind himself to sell the land and hand over the land rights (land endorsement) to the buyer, while the buyer also promises to bind himself to pay the land price in accordance with what has been agreed. In this case, the problem that will be discussed is the settlement of default dispute in PPJB involving Tiurma Sihombing as the Plaintiff and PT SENTUL CITY, Tbk as the Defendant. In the main case, PT SENTUL CITY said that it did not carry out the obligation to hand over the land and building due to natural factors and for the safety of the plaintiff. Based on the data and facts in the field, the construction process has reached 70%, but during the construction process of the cluster of land and building units belonging to the plaintiff, there was a land shift and landslide on the hill which is very close to the housing. The Defendant held several meetings and offered to relocate the units, the number and price of which exceeded the price paid by the plaintiff. The Defendant, in this case PT SENTUL CITY, rejected the compensation claim filed by the plaintiff because it was not in accordance with the provisions of the PPJB that had been mutually agreed upon. The claim for material and immaterial damages was considered irrelevant and legally unfounded. The original Defendant appealed to the CA so that this case could be resolved. In the end, based on the judge's consideration, he accepted the appeal of the

Defendant, upheld the decision of the first instance, and obliged the Defendant to pay court costs at both levels of court.

(F) Reference : 49 (1986 – 2021)

(G) Advisor : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., MM., MKn.

(H) Author : Gregorius Febrian Wijaya

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Atas izin dan penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg)”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi Strata I Ilmu Hukum dan juga ujian akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan masukan dari berbagai pihak selama proses penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada pihak-pihak yang terlibat. Semoga kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada seluruh pihak yang terlibat. Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., M.M., MKn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan juga sebagai pembimbing skripsi saya yang telah membantu, membimbing, dan memberikan saran yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak bisa disebutkan semua yang telah mengajarkan berbagai macam ilmu mengenai hukum kepada penulis selama perkuliahan;

6. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang dengan senang hati membantu penulis dalam proses administrasi maupun non-administrasi selama perkuliahan;
7. Keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan, baik mental maupun finansial, dan semangat sehingga penulis pada semester ini dapat menyelesaikan perkuliahan serta penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman penulis baik di lingkungan kampus dan di luar kampus yang juga memberikan dukungan atau *support* dan juga semangat selama masa perkuliahan dan penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan, untuk itu penulis harapkan kritik dan saran yang dapat membangun dalam menyempurnakan penulisan skripsi ini.

Jakarta, 21 Desember 2023

Penulis

Gregorius Febrian Wijaya

Pernyataan

Nama : GREGORIUS FEBRIAN WIJAYA
NIM : 205200054
Program Studi : HUKUM
Judul : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Putusan
Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

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

Jakarta, 05-Januari-2024
Yang menyatakan



GREGORIUS FEBRIAN WIJAYA
NIM. 205200054

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	ix
PERNYATAAN.....	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	11
C. Kerangka Konseptual.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	14
1. Tujuan Penelitian	14
2. Kegunaan Penelitian	14
E. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Spesifikasi Penelitian	15

3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	15
4. Pendekatan Penelitian	16
5. Teknik Analisis Data.....	16
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II KERANGKA TEORETIS	18
A. Teori Perjanjian	18
B. Teori Kepastian Hukum.....	22
C. Teori Keadilan	26
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	30
A. Kasus Posisi	30
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	44
A. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan	44
B. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Oleh Penjual Yang Tidak Memenuhi Prestasinya	47
C. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg.....	57
BAB V PENUTUP.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	
DAFTAR LAMPIRAN.....	

DAFTAR SINGKATAN

PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
AJB	adalah Akta Jual Beli
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
UUJN	adalah Undang-Undang Jabatan Notaris
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran 5 : *Letter of Acceptance* Jurnal
- Lampiran 6 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 158/PDT/2021/PT Bdg