



SKRIPSI

Judul:

TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB)
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan
Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG)

Disusun oleh:

AUDREY BINTANG SILADO
NIM. 205200242

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
582/PDT/2020/PT.BDG)**

SKRIPSI

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

Oleh:

Nama : Audrey Bintang Silado

NIM : 205200242

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2024

Pengesahan

Nama : AUDREY BINTANG SILADO
NIM : 205200242
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
582/PDT/2020/PT.BDG)
Title : DEFAULT ACTION REGARDING THE SALE AND
PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB)
(Case Study: Bandung High Court Decision Number
582/PDT/2020/PT.BDG)

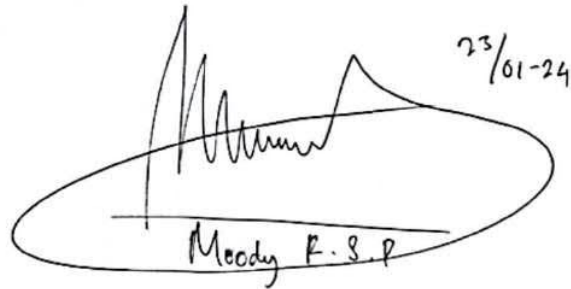
Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. YUWONO PRIANTO, S.H., M.H.
2. MOODY RIZQY SYAILENDRA P., S.H.,M.H.
3. ANDRYAWAN, S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
MOODY RIZQY SYAILENDRA P.,
S.H.,M.H.
NIK/NIP: 10218003



23/01-24
Moody R.S.P

Jakarta, 17-Januari-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : AUDREY BINTANG SILADO
NIM : 205200242
Program Studi : HUKUM
Judul : TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
582/PDT/2020/PT.BDG)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 30-Desember-2023

Pembimbing:
MOODY RIZQY SYAILENDRA P.,
S.H.,M.H.
NIK/NIP: 10218003



ABSTRAK

Perjanjian adalah suatu upaya yang dilaksanakan oleh seseorang terhadap pihak lain dalam peristiwa tertentu yang bisa dua orang atau lebih dengan saling menyepakati kehendak dan tujuan dalam melakukan sesuatu. Sebagaimana dalam hal transaksi jual beli tanah yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebagai ikatan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang Notaris atau PPAT. Penelitian ini menggunakan studi kasus perkara antara PT Citra Damai Putra dengan PT Aras Kreatif Mandiri dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG. Permasalahan yang diteliti yakni mengenai bagaimana upaya penyelesaian hukum terhadap tindakan wanprestasi terhadap PPJB dan bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengidentifikasi dan menganalisis upaya penyelesaian mengenai hukum terhadap tindakan wanprestasi terhadap PPJB dan mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif, dengan pendekatan atas perundang undangan, kasus konseptual, dan dibantu dengan jurnal ilmiah dengan topik yang relevan sebagai bahan sekunder. Analisa dalam penelitian ini menggunakan penalaran deduktif dengan teknik penulisan preskriptif, yaitu mendeskripsikan dengan rinci, sistematis, dan komprehensif terhadap penyelesaian masalah dengan analisis dari studi kepustakaan. Dengan penelitian ini, diharapkan menjadi solusi dan jawaban atas upaya hukum dari tindakan wanprestasi terhadap PPJB yang dapat dilakukan melalui cara litigasi dan non litigasi dan dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara berdasarkan dasar hukum yang terkait dalam suatu perkara termasuk Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Upaya Hukum Wanprestasi, Dasar Pertimbangan Hakim

ABSTRACT

A covenant is an action performed by a person against another person in a certain event can be two or more people by agreeing on each other's will and purpose in doing something. As in the case of land sale and purchase transactions as stated in a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). PPJB is a preliminary agreement as a bond in a land rights sale and purchase agreement made and signed before a Notary authorized official or PPAT. This research uses a case study between PT Citra Damai Putra and PT Aras Kreatif Mandiri in Bandung High Court Decision Number 582/PDT/2020/PT. BDG. The problems studied are about how legal solutions to default actions against PPJB and how the judge's consideration in deciding default cases. The purpose of this study is to identify and analyze legal resolution efforts for default actions against PPJB and find out the basis for judges' considerations in deciding a case. The research method used is normative, with an approach to legislation, conceptual cases, and assisted by scientific journals with relevant topics as secondary material. The analysis in this study uses deductive reasoning with prescriptive writing techniques, namely describing in detail, systematically, and comprehensively the problem solving with analysis from literature studies. With this research, it is expected to be a solution and answer to legal remedies from default actions against PPJB can be carried out through litigation and non-litigation methods and the basis for judges' considerations in deciding cases based on related legal bases in a case including Law Number 48 of 2009 concerning Judicial Power, Civil Code.

Key Words: *Aggrement, Binding Agreement For Sale and Purchase, Default, Default Remedy, Basis for Judge's Consideration*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT. Atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG)”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, Penulis banyak memperoleh bantuan baik pengajaran, bimbingan, arahan dan dukungan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., I.P.U., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. H. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Moody R. Syailendra Putra, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan yang membantu Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu selama berada di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Kedua orang tua Penulis, Bapak Romi Silado Yunico dan Ibu Djulitasari, yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tidak pernah terputus untuk Penulis

sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan akan terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita;

8. Amanda Oktaviani, Floura Putri Larassati, Suci Kartika, Adinda Salsabila, Deandra Sevania Sastra, Tiara Cinta Febrina, Rahmatullah Sidik, Lystia Fatrisia selaku sahabat Penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis selama proses penyusunan skripsi;
9. Aimmatul Khoiroh dan Metta Valoka selaku sahabat Penulis di dunia perkuliahan yang telah berjuang bersama dari semester satu hingga akhir perkuliahan;
10. Felicia Edbert dan Gladys Lydia Evan selaku teman-teman bimbingan skripsi
11. Hamdan Nabih Baasir, Farel Arif Al Jibran, Juan Valedra Sitorus, Jonathan Gio Vani Pane selaku teman-teman dekat Penulis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
12. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu dalam ucapan terimakasih ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan, sehingga Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dalam menyempurnakan penulisan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat dalam menambah wawasan. Akhir kata Penulis mengucapkan terimakasih dan permohonan maaf apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan dalam penyusunan skripsi ini.

Jakarta, 07 Januari 2023

Penulis

Audrey Bintang Silado

Pernyataan

Nama : AUDREY BINTANG SILADO
NIM : 205200242
Program Studi : HUKUM
Judul : TINDAKAN WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
582/PDT/2020/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, 30-Desember-2023

Yang menyatakan



AUDREY BINTANG SILADO
NIM. 205200242

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ORISINALITAS	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II KERANGKA TEORETIS.....	17
A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian.....	17
B. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	32
C. Tinjauan Umum Terhadap Wanprestasi	38
D. Tinjauan Umum Terhadap Kepastian Hukum.....	42
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	46
A. Metode Penelitian.....	46
B. Kasus Posisi	47
C. Dasar Permohonan Gugatan Tingkat Banding.....	50
D. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks	51

E. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG	52
F. Amar Putusan	56
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	58
A. Tinjauan Yuridis Upaya Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	58
B. Tinjauan Yuridis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara	69
BAB V PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91

DAFTAR SINGKATAN

1. HIR adalah *Herziene Indonesich Reglement*
2. IMB adalah Izin Mendirikan Bangunan
3. KBBI adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
4. KUHD adalah Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
5. KUHPER adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
6. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
7. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
8. Rbg adalah *Rechtreglement voor de Buitengewesten*

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penunjukkan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Rekap Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran 5 : *Letter of Acceptance* Jurnal
- Lampiran 6 : Jurnal
- Lampiran 7 : Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks
- Lampiran 8 : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG