

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN
WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH**

(Analisis Putusan PT. Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)

SKRIPSI

Oleh

Kristine Sabrina Simamora

2040050055



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN
WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH**

(Analisis Putusan PT. Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia**

Oleh

Kristine Sabrina Simamora

2040050055



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**

VISI DAN MISI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

VISI :

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

MISI :

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi dibidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan ilmiah, interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada Negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan Nasional dan Internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerja sama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.

NILAI-NILAI UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA :

1. Rendah Hati (Humility) | Filipi 2:3b
2. Berbagi dan Peduli (Sharing and Caring) | Ibrani 10:24
3. Profesional (Professional) | Matius 25:21
4. Disiplin (Discipline) | Efesus 5:16
5. Bertanggung Jawab (Responsibility) | Matius 25:23
6. Berintegritas (Integrity) | Amsal 19:1





PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini dengan:

Nama : Kristine Sabrina Simamora
NIM : 2040050055
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis akhir yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan PT Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)”** adalah :

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku, dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana hukum di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 18 Juli 2024


METERAI TEMPEL
TEL 20
EBALX172509031

Kristine Sabrina Simamora



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRISPSI

Oleh:

Nama : Kristine Sabrina Simamora
NIM : 2040050055
Program Studi : Hukum
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Kasus
Gugatan Wanprestasi Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (Analisis
Putusan PT Bandung Nomor
582/PDT/2020/PT BDG)

telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia

Jakarta, 18 Juli 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

NIDN 0017115803

Pembimbing II

Thomas Abbon, S.H., M.H

NIDN 0328055402

Ketua Program Studi

Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.

NIDN 0327046303



Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.

NIDN 0302117904



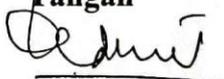
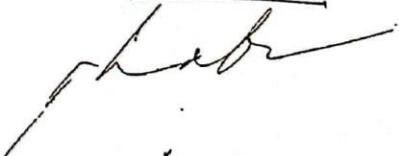
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 18 Juli 2024 telah diselenggarakan Sidang Skripsi untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Kristine Sabrina Simamora
NIM : 2040050055
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Analisis Putusan PT Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)

oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tandan Tangan
1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.	Ketua	
2. Thomas Abbon, S.H., M.H.	Anggota	
3. Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., MKn	Anggota	



HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KASUS GUGATAN WANPRESTASI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan PT
Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)**

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas
Hukum Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Kristine Sabrina Simamora
NIM : 2040050055
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

Susunan Tim Penguji

Pembimbing Utama

I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

NIDN 0017115803

Pembimbing Pendamping

Thomas Abbon, S.H., M.H.

NIDN 0328055402

Anggota Penguji

Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., MKn

NIDN 0123129201



Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Kristine Sabrina Simamora
NIM : 2040050055
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Hukum
Jenis Tugas Akhir : Skripsi
Judul :

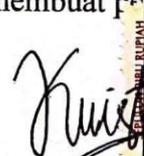
Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Analisis Putusan PT Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta
Pada Tanggal, 18 Juli 2024
Yang membuat pernyataan




Kristine Sabrina Simamora

KATA PENGANTAR

Saya mengucapkan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah setia mendampingi dan menyertai saya dalam proses penulisan skripsi ini. Dengan kasih dan karunia-Nya, penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Analisis Putusan PT Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)". Penulis skripsi ini dilaksanakan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangat sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA. Selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, SH., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Tomson Situmeang, S.H., M.H., selaku Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayati, SH., MH., Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Ibu I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H., selaku pembimbing materi dalam penulisan skripsi ini. Saran, diskusi, pertimbangan serta respon beliau yang cepat yang beliau berikan kepada penulis sangat membantu penulis dalam Menyusun penulisan skripsi ini.
6. Bapak Thomas Abbon, S.H., M.H., selaku pembimbing materi dalam penulisan skripsi ini. Respon beliau atas setiap pesan yang penulis berikan dan membantu penulis dalam Menyusun skripsi ini juga sangat memudahkan penulis.

7. Ibu Penulis yang sangat penulis sayangi dan cintai, Ronni Meiva Pardede, yang selalu memberikan semangat dan juga dukungan yang luar biasa. Selalu mengikuti setiap proses yang penulis hadapi dalam Menyusun skripsi dan tidak pernah lelah memberikan motivasi dan juga kepercayaan yang tinggi terhadap apa yang penulis kerjakan.
8. Ayah Penulis yang penulis kasihi, Husni Simamora, yang juga selalu setia mengikuti proses penyusunan penulis, yang selalu memberikan respon positif akan setiap kegiatan yang penulis lakukan.
9. Abang penulis yang selalu ikut menghadapi pusing nya penulis dalam Menyusun penulisan skripsi ini, ikut mendukung dan menyemangati penulis dengan kata-kata yang sangat lucu dan memotivasi penulis.
10. Adik penulis, Lenni Agustina Simamora, yang selalu membuat hal-hal konyol untuk membuat penulis tidak terlalu pusing memikirkan skripsi ini serta ikut serta dalam memberikan dukungan kepada penulis agar penulis tidak patah semangat.
11. Samuel Tarihoran yang setiap saat selalu menemani hari-hari penulis, selalu ikut serta mendengarkan keluh kesah penulis, dan memberikan bantuan serta dukungan dalam banyak hal terlebih dalam proses penulisan skripsi ini, dan dengan sabar menghadapi setiap perubahan mood penulis, sehingga segala sesuatu berjalan dengan baik.
12. Geng Tebir, Naomi Forintan Sibuea dan Justin Rain Marajo yang selalu membuat Penulis tidak merasa bosan dan menyerah dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini sehingga dapat berada di posisi ini.
13. Mega Indah, dan Cindy Fransisca yang merupakan teman Penulis sejak Sekolah Dasar, yang selalu menemani Penulis selama 16 tahun dan membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman Penulis selama menjalani studi Hukum di Universitas Kristen Indonesia, Berindah Ptriesya, atas support, nasehat dan iming-imingnya yang membuat penulis bisa tetap bertahan dan menyelesaikan skripsi ini.

15. Rohasian Pakpahan, Teman penulis dalam hal dunia Korea, yang tetap mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan terus menyemangati penulis.
16. Kepada Kristine Sabrina Simamora, sayang ingin mengucapkan terimakasih karena sudah mau berjuang dan bertahan selama proses pengerjaan skripsi ini dan tidak mau berputus asa dan penuh semangat untuk menyelesaikannya dengan baik.
17. Kepada keluarga besar Peradilan Semu FH UKI, yang memberikan ilmu sangat banyak selama penulis menjadi anggota Persemu dan memberikan banyak pengalaman serta kenangan yang tidak akan mungkin penulis lupakan.
18. Seluruh pengajar dan sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia atas segala bantuan serta ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan hingga penyelesaian penulisan sidang skripsi.
19. Kepada Mahasiswa Fakultas Hukum Angkatan 2020 lainnya tanpa terkecuali, semoga solidaritas Angkatan kita tetap terjaga dan kita sukses di hari tua.

Pada akhir tulisan ini, Penulis ingin menyampaikan permohonan maaf kepada semua pihak yang tidak disebutkan secara eksplisit. Sungguh terima kasih atas seluruh dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada Penulis dalam segala bentuk. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan yang jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis memohon maaf yang tulus jika ditemukan kesalahan atau kecacatan di dalamnya. Penulis juga sangat menghargai kritik dan saran yang membangun guna meningkatkan kualitas skripsi ini

Dengan Hormat,

1 Juli 2024

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
VISI MISI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....	v
PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	

A.	Pengertian Umum Tentang Teori Kepastian Hukum.....	17
B.	Pengertian Umum Tentang Teori Perlindungan Hukum.....	18
C.	Pengertian Umum Tentang Perikatan.....	19
D.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	20
E.	Tinjauan Umum Tentang Prestasi	21
F.	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	22
G.	Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	23
H.	Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	23

**BAB III PT ARAS KREATIF MANDIRI DIKATAKAN MELAKUKAN
WANPRESTASI ATAS PPJB TANAH DENGAN PT CITRA
DAMAI PUTRA**

A.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara PT Citra Damai Putra Dengan PT Aras Kreatif Mandiri	24
B.	Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dari Segi Hukum Perdata	31
C.	Analisis Dari Segi Kepastian Hukum.....	38

**BAB IV PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG NOMOR
582/PDT/2020/PT BDG**

A.	Kasus Posisi Pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG	44
B.	Pertimbangan dan Putusan Hakim	51
C.	Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG Dari Aspek Hukum	55
D.	Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung	

Nomor582/PDT/2020/PT BDG Dari Teori Perlindungan Hukum 57

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan.....59
- B. Saran..... 60

DAFTAR

PUSTAKA.....61



ABSTRAK

- A. Nama : Kristine Sabrina Simamora
B. NIM : 2040050055
C. Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara
D. Judul : Analisis Yuridis Terhadap Kasus
Gugatan Wanprestasi Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus
Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor
582/PDT/2020/PT BDG)
E. Halaman : i-xviii 63 halaman + Daftar Pustaka
+ Lampiran
F. Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli,
Tanah, Wanprestasi
G. Ringkasan Isi :

Perjanjian pengikatan Jual beli Tanah sering-sering kali dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi Jual beli tanah karena beberapa alasan, seperti pembeli tidak mampu membayar harga tanah secara penuh atau tidak lengkapnya dokumen tanah dari penjual. Perjanjian ini memuat janji-janji yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar peralihan hak atas tanah dapat terlaksana. Dalam penelitian ini permasalahan yang dibahas adalah salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian, serta dampaknya ketika pihak lain yang dirugikan mengajukan perkara tersebut ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan kasus, dengan menggunakan data sekunder seperti bahan hukum primer, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Undang-Undang Pokok Agraria, dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor Putusan 582/PDT/2020/PT BDG, serta bahan hukum sekunder dari buku dan literatur lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Jual beli Tanah yang dibuat di depan Notaris dan dituangkan dalam suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memenuhi syarat-syarat subyektif dan obyektif perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPperdata. Selain itu, setiap perjanjian yang dibuat dianggap sah bagi pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPperdata. Dengan demikian, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung

dengan Nomor Putusan 582/PDT/2020/PT BDG adalah sah menurut hukum.

- H. Daftar Acuan : 20 buku + 6 Peraturan Perundang-Undangan
- I. Dosen Pembimbing I : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
Dosen Pembimbing II : Thomas Abbon, S.H., M.H.

Jakarta, 1 Juli 2024

Penulis



Kristine Sabrina Simamora



ABSTRACT

- A. Name : Kristine Sabrina Simamora
B. NIM : 2040050055
C. Study Program : State Administrative Law
D. Title : Juridical Analysis Of Breach Of Contract
Claims For Land Preliminary Sale and
Purchase Agreement (Case Study Bandung
High Court Decision Number 582/PDT/
2020/PT BDG)
E. Page : i-xviii 63 Page + references + attachment
F. Keywords : Preliminary Sale And Purchase Agreement,
Land, Breach Of Contract
G. Summary :

The Sale and Purchase Binding Agreement for Land is often conducted by parties involved in land transactions due to several reasons, such as the buyer not being able to pay the full price immediately or incomplete land documents from the seller. This agreement contains promises that must be fulfilled by both parties to enable the transfer of land rights. This study addresses the issue of one party's breach of the agreement and its impact when the aggrieved party brings the matter to the Bandung High Court with Decision Number 582/PDT/2020/PT BDG.

This research employs normative legal methods with a case approach, utilizing secondary data such as primary legal materials, the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and the Bandung High Court decision Number 582/PDT/2020/PT BDG, as well as secondary legal materials from books and other literature.

The results of the study show that the Sale and Purchase Binding Agreement for Land made before a notary and embodied in an authentic deed has perfect evidentiary power and meets the requirements for an agreement, both subjective and objective, as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Furthermore, every agreement made is considered as law for the parties who make it, as stated in Article 1338 of the Civil Code. Thus, the Bandung High Court Decision Number 582/PDT/2020/PT BDG is legally valid.

- H. Reference List : 20 books + 6 legislation
I. Surpevisor I : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
Surpevisor II : Thomas Abbon, S.H., M.H.

Jakarta, 1 July 2024

Writer



Kristine Sabrina Simamora

