

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Biaya hidup tiap orang pada masa sekarang pasti semakin lama semakin meningkat. Untuk memenuhi taraf standar kebutuhan hidup masyarakat, biasanya masyarakat melakukannya dengan berbagai cara, seperti memenuhi kebutuhan hidup yaitu dengan memiliki tanah untuk dijadikan suatu bangunan, Tanah dapat diartikan sebagai lapisan paling atas dari permukaan bumi, kondisi tanah di suatu wilayah, atau material yang berasal dari bumi seperti pasir, batuan, dan sejenisnya.¹

Untuk menguasai tanah, terdapat beberapa hak yang diatur pada UU No.5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria”(UUPA). Urutan mengenai hak terkait penguasaan tanah tersebut ialah :

1. Hak bangsa Indonesia. Diatur di dalam Pasal 1 Undang-undang Pokok Agraria.
2. Hak untuk menguasai apa yang didapat darinegara. Sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 UUPA, dan memiliki aspek publik.
3. Hak ulayat pada masyarakat hukum adat, sesuai pada pengaturan pada Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria.
4. Hak-Hak Perorangan, memiliki hak keperdataan yang bisa berupa :

- a. Hak Atas Tanah

Dalam hal tersebut memberi kewenangan pada pemegangnya guna menggunakan tanah yang dikuasai. yang terbagi menjadi hak atas tanah primer, yang bersumber bisa dari hak bangsa negara yang diserahkan oleh negara dengan adanya prosedur yang mengatur.

¹I. Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Agraria*, Jilid 2, Reka Cipta Bandung, hlm.11.

b. Hak Jaminan Atas Tanah

Hak ini tidak mengatur kewenangan dalam menggunakan tanah tersebut, tetapi juga memberikan wewenang dalam menjual, melelang tanah jika debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya.²

Biasanya, untuk mendapatkan tanah, tidak luput dari adanya hubungan hukum yaitu berupa jual beli, Pada dasarnya, hubungan hukum tersebut didasarkan pada mereka yang saling terikat pada suatu perjanjian tersebut. Pada proses pelaksanaan perjanjian mengakibatkan seluruh pihak tercipta hak dan kewajiban yang saling mengikat yang tercantum dalam isi perjanjian.

Pada pihak tertentu bisa memiliki hak dalam menuntut hal tertentu dari pihak lain, sementara pihak lain wajib memenuhinya, juga begitu pula kebalikannya. Dalam menyusun perjanjian, pihak-pihak yang terlibat memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan mereka. Undang-Undang yang mengatur hukum perjanjian tidak mengintervensi persyaratan yang ditetapkan oleh para pihak dalam kesepakatan, selama perjanjian yang ada tidak bertolak belakang pada ketentuan baik pada peraturan Perundang-undangan, sampai norma yang ada.

Supaya bisa terlaksana hubungan hukum dalam kepemilikan suatu tanah, bisa direalisasikan dengan melakukan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis ini berguna dan memiliki tujuan untuk memudahkan para pihak agar dapat mengetahui hak dan kewajibannya. Dengan adanya perjanjian tertulis tersebut juga memiliki manfaat bagi kedua belah pihak, dikarenakan dapat mempermudah proses pembuktian jika terdapat salah satu yang melakukan pelanggaran, dengan cara tidak melaksanakan kesepakatannya yang dibuat tersebut.

² *Ibid* hlm.16-17

Pada Pasal 1458 KUHPerdara menjelaskan bahwa “Jual beli dianggap sah atau mengikat secara hukum antar pihak begitu mereka mendapatkan kata sepakat mengenai barang tertentu serta, meski belum diberi dan belum dibayar”.³

Berdasarkan isi dari pasal ini, perjanjian dapat dikatakan berlaku sejak kesepakatan tercapai, meski barang yang janjikan belum diberikan atau pembayarannya belum dibayarkan. Hal ini sejalan pada “asas konsensualisme” yang diadopsi dalam Buku III KUHPerdara, yang berarti perjanjian telah terikat pada pihak-pihak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, “asas *Pacta Sunt Servanda*” menyatakan bahwa perjanjian yang disepakati berlaku dan menjadi Undang-undang bagi para pihak.

Menurut KUHPerdara, cakupan pada perjanjian tertulis harus mencakup:

1. Perjanjian penanggungan
2. Perjanjian perdamaian
3. Perjanjian Hibah

Sedangkan, contoh perjanjian formal yang harus dibuat dihadapan pejabat tertentu adalah :

1. Perjanjian pendirian perseroan terbatas atau yang dikenal dengan PT, yang harus dibuat oleh Notaris sebagai pejabat tertentu.
2. Perjanjian pembelian tanah yang berasal “Pejabat Pembuat Akta Tanah” atau yang disebut dengan PPAT.⁴

Dalam “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor. 40/1996” mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, lalu “Peraturan Pemerintah (PP) Nomor. 24/1997” mengenai Pendaftaran Tanah, serta “Peraturan Menteri Agraria Nomor. 3/1997” mengenai Ketentuan

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet 31, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Pasal 1458.

⁴ Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, cetakan kedua, PT. Raja Grafindo Persada hlm. 183

Pelaksanaan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor. 24/1997 dan peraturan lainnya, mengatur segala jenis jual beli yang melibatkan tanah. Tindakan hukum yang terkait dengan tanah mengikuti peraturan yang telah diatur.

Hukum Agraria pada UUPA adalah hukum pertanahan nasional yang memiliki tujuan untuk :

1. Menetapkan landasan untuk penyusunan yang memiliki fungsi sebagai alat agar tercapainya kemakmuran dan keadilan bagi negara dan rakyat.
2. Menetapkan dasar dalam menciptakan kesatuan maupun kesederhanaan pada hukum pertanahan.
3. Menetapkan dasar terhadap kepastian hukum yang menjelaskan mengenai hak rakyat terhadap tanah.⁵

Saat suatu perjanjian terkhususnya pada jual beli tanah dilaksanakan, terdapat beberapa ketentuan harus dipenuhi. Salah satunya proses untuk melakukan penjualan dan pembelian tanah haruslah dilakukan di hadapan pejabat atau dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sendiri ialah pejabat yang melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah (AJB), sebagai bukti sah bahwa adanya perbuatan hukum, yakni proses pada perjanjian yang obyeknya adalah jual beli tanah tersebut telah dilakukan. AJB juga akan membuktikan bahwa pembeli adalah pemilik baru tanah tersebut.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5, LN, No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, Penjelasan

Menurut Pasal 37 pada PP Nomor.24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan pemindahan haknya, diperlukan pembuktian melalui akta PPAT guna membuktikan adanya pemindahan hak dari hasil jual beli dan inilah yang wajib dibuktikan berdasarkan pada AJB yang dibuat.

Pembuatan AJB bukanlah proses yang sederhana karena sesuatu yang berdasarkan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah itu diatur oleh beberapa ketentuan tertentu. Sebelum pembuatan AJB, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, Misalnya, memastikan kepemilikan tanah yang akan dijual oleh penjual adalah obyek penjual secara sah, yang dibuktikan berdasarkan sertifikat tanah yang dimiliki oleh si penjual ataupun bukti sah lainnya sebagai pendukung yang membuktikan bahwa tanah tersebut sah milik si penjual, dan syarat lainnya adalah bahwa tanah sebagai obyek tersebut tidak sedang berada pada sengketa dengan pihak lain.

Untuk subyek yaitu para-pihak yang terlibat pada saat transaksi jual beli tanah, misalnya, pembeli mungkin menginginkan tanah yang dibelinya sudah memiliki sertifikat kepemilikan, sementara jika tanah tersebut belum bersertifikat atau jika harga jual beli belum dapat dilunasi oleh pembeli. maka penandatanganan AJB di hadapan PPAT tidak bisa dilakukan, dan PPAT akan menolak membuat AJB sampai semua syarat terpenuhi.

Keadaan ini tentunya merugikan kedua belah pihak dalam transaksi yang melakukan jual beli tanah. Penjual harus menunda untuk melakukan penjualan tanahnya hingga semua persyaratan dipenuhi, sehingga penjual juga harus menunda penerimaan uang dari penjualan tersebut. Demikian pula, pembeli harus menunda keinginannya untuk memiliki tanah yang diinginkannya.

Untuk mengatasi masalah ini dan memperlancar administrasi pertanahan, telah ditemukan solusi hukum yang masih digunakan hingga kini, yaitu dengan membuat Perjanjian-Pengikatan Jual Beli Tanah. PPJB mengatur jual beli tanah, namun masih berupa pengikatan jual beli, yakni perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian jual beli telah diatur pada Perundang-Undangan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian baik pihak penjual dengan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli tanah, karena ada ketentuan yang terlebih dahulu yang harus dipenuhi. PPJB ini dibuat sebagai langkah awal dalam proses pelaksanaan penjualan dan pembelian tanah.

pada perjanjian-pengikatan jual beli tanah, kendala yang akan mungkin muncul akibat belum terpenuhinya persyaratan untuk proses penjualan dan pembelian dapat berupa sertifikat tanah yang belum tersedia dikarenakan masih didalam proses, atau harga tanah yang masih dalam pembayaran secara angsuran, atau pembayaran pajak yang dikenakan belum dibayar baik oleh penjual maupun pembeli. Dalam perjanjian-pengikatan jual beli, pihak yang telah melewati proses jual beli tandanya mereka sudah saling terikat dan mempunyai hak maupun kewajiban untuk saling memenuhi janji dan kontra prestasi sesuai dengan apa adanya yang di setujui bersama dalam Perjanjian tersebut.

Namun, perjanjian tidak dapat selalu berjalan mulus sesuai dengan yang diekspetasikan para pihak. Pada suatu kondisi, bisa saja ada hal yang tidak diduga yang mengakibatkan wanprestasi. Sebagai bentuk dari suatu perikatan, perjanjian-pengikatan jual beli tanah memuat dari hak dan juga kewajiban dari para pihak berjanji dalam membuat dan mengikutinya. Jika ketentuan yang disepakati dilanggar dan tak terpenuhi, maka sudah pasti dikatakan terjadinya suatu tindakan wanprestasi.

Berdasarkan dari penjelasan diatas, penelitian ini akan membahas terkait Putusan sengketa Wanprestasi terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara PT Citra Damai Putra sebagai penggugat dengan PT Aras Kreatif Mandiri sebagai tergugat. Kasus ini bermula ketika PT Citra Damai Putra menjual tanah miliknya di Kawasan Harapan Indah, Kota Bekasi kepada PT Aras Kreatif Mandiri seluas 30.000 m² dengan harga Rp 135.000.000.000,-,(seratus tigapuluh lima milyar rupiah) Pada tahun 2016 dengan skema pembayaran angsuran. Pembelian tanah ini memiliki tujuan untuk membangun sebuah Universitas yang bernama Universitas Esa Unggul.

PT Citra Damai Putra dengan PT Aras Kreatif Mandiri membuat dan sepakat menanda tangani Perjanjian-Pengikatan Jual Beli Tanah yang tertuang pada PPJB Nomor 22 tertanggal 15 Februari 2016, yang disusun dengan Notaris Rif'ah Nasution, S.H., yang berlokasi di Kabupaten Bekasi. Di dalam Pasal 2 PPJB tersebut, diatur dengan tegas bahwa PT Aras Kreatif Mandiri wajib membangun kampus Esa Unggul sesuai dengan gambar yang disetujui dan menyelesaikan Pembangunan kampus tersebut serta melaksanakan kegiatan akademiknya di Kampus tersebut paling lambat 2 (dua) tahun sejak perijinan yang berkaitan dengan Pembangunan sudah selesai atau selambat lambatnya pada bulan September 2019.

Tetapi, hingga akhir tahun 2018, belum terlihat tanda-tanda PT Aras Kreatif Mandiri memulai proses Pembangunan diatas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli. Pada Bulan Februari 2019, PT Aras Kreatif Mandiri baru memulai proses Pembangunan Kampus tersebut. PT Citra Damai Putra telah memperkirakan bahwa PT Aras Kreatif Mandiri tidak akan dapat selesai melakukan Pembangunan berdasarkan dengan waktu yang sudah saling disepakati. Ternyata, hingga pada tanggal 30 September 2019, PT Aras Kreatif Mandiri belum juga menyelesaikan Pembangunan kampus di atas tanah obyek Jual Beli serta belum memulai kegiatan akademik

sebagaimana kewajiban PT Aras Kreatif Mandiri yang tertuang pada sebuah Akta.

Oleh karena PT Aras Kreatif Mandiri tidak mampu menyelesaikan kewajibannya dalam Pembangunan dan Operasional Kampus tepat waktu seperti yang tertuang pada Perjanjian yang disetujui, maka PT Citra Damai Putra mengajukan gugatan kepada PT Aras Kreatif Mandiri atas Tindakan Wanprestasi.

Wanprestasi adalah kegagalan atau kelalaian dalam menjalankan sebuah kewajiban yang ditetapkan pada perjanjian antara si pihak kreditur maupun pihak debitur. Wanprestasi yang merupakan kegagalan memenuhi prestasi bisa terjadi baik secara sengaja ataupun tidak sengaja. Seorang debitur dapat dianggap lalai jika tidak dapat melaksanakan kewajibannya ataupun adanya keterlambatan dalam memenuhinya sesuai dengan yang disepakati.

Bertitik tolak berdasarkan uraian tersebut, penulis ingin membahas dan menulis lebih lanjut serta akan meneliti terkait permasalahan dan menyusunnya menjadi **“Analisis Yuridis Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (Analisis Putusan PT. BANDUNG Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah PT Aras Kreatif Mandiri dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap PPJB Tanah yang dilakukan dengan PT. Citra Damai Putra?
2. Apakah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG sudah sesuai dengan hukum yang berlaku?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas di luar rumusan masalah, penulis akan fokus pada penerapan kekuatan hukum PPJB dan analisis hakim dalam memutus perkara ini. Penulisan ini juga melakukan analisis berdasarkan studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian untuk menjelajahi lebih dalam dan jauh mengenai isu-isu hukum berkaitan dengan apa yang dirumuskan apa yang hendak dicapai oleh penulis.

Penelitian ini berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Analisis Putusan PT Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG)”**, maka Adapun Tujuannya:

a. Tujuan Umum.

Untuk memperluas dan meningkatkan ilmu pengetahuan tentang hukum yang sudah ada agar dapat diterapkan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini untuk mengetahui peraturan serta putusan pengadilan dalam penerapannya pada kasus gugatan wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli tanah seperti yang tertuang dalam rumusan permasalahan yang akan dibahas.

- 1) Untuk mengetahui PT Aras Kreatif Mandiri dapat dikatakan melakukan wanprestasi atas PPJB Tanah yang dilakukan dengan PT. Citra Damai Putra.

2) Untuk mengetahui kesesuaian Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG dengan hukum yang berlaku.

b. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah pemenuhan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk gelar derajat strata Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

Maksud dari kegunaan penelitian adalah untuk menganalisis mengenai wanprestasi pihak yang melakukan kesepakatan atas perjanjian tersebut, serta menambah ilmu pengetahuan dan memberikan informasi bagi pembaca atau kalangan luas terkait dengan bahasan yang diteliti oleh penulis, yang dimana sebagai berikut :

- a. PT Aras Kreatif Mandiri dapat dikatakan melakukan wanprestasi atas PPJB Tanah yang dilakukan dengan PT. Citra Damai Putra.
- b. kesesuaian Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 582/PDT/2020/PT BDG dengan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

a. **Teori Kepastian Hukum**

Kepastian dalam hukum diperlukan sehingga disusun oleh pihak terkait sehingga dengan adanya regulasi hukum maka aturan-aturan tersebut memiliki karakteristik hukum yang

memastikan bahwa hukum berperan sebagai standar yang harus diikuti.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa kepastian dalam hukum itu jaminan bila hukum tersebut telah berjalan baik. Kepastian hukum memastikan bahwa hukum diatur pihak yang memiliki wewenang, sehingga aturan tersebut memiliki jaminan atas standar kepatuhan akan hukum.⁶

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum ialah suatu hal yang berupa pemberian perlindungan akan hak asasi manusia atas tindakan yang merugikan masyarakat, supaya mereka dapat menikmati semua hak hukumnya masing-masing. Sehingga, perlindungan hukum juga dapat dikatakan sebagai upaya yang dilakukan oleh perangkat penegak hukum guna memberikan rasa aman dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum adalah tindakan memberi perlindungan hak subyek hukum dengan ketentuan yang berlaku dan penegakan hukumnya dengan sanksi.

Perlindungan hukumnya dapat berupa :

- 1) Perlindungan Hukum Preventif, yang dimana perlindungan ini dijamin oleh pemerintah guna mempersempit ruang terjadinya pelanggaran.. Hal ini juga termuat pada peraturan perundang-undangan. Sehingga selain menjadu upaya pencegahan akan pelanggaran ini juga dapat

⁶ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press Jakarta, hlm.12

dijadikan sebagai pedoman atau rambu-rambu dan batasan dalam melakukan kewajiban.

- 2) Perlindungan Hukum Represif, merupakan perlindungan yang telah diatur, yang dimana subjek hukum dilindungi setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa.

2. Kerangka Konseptual

Mengacu pada kerangka yang menjelaskan hubungan antar konsep ini dari istilah-istilah yang akan di teliti. Berikut adalah konsep yang dipakai dalam penulisan skripsi ini :

- a. Perikatan adalah adanya suatu munculnya keterikatan dalam hukum pada lebih dari satu pihak yang menghasilkan prestasi yang harus dijalankan supaya terpenuhi.
- b. Kreditur adalah pihak yang memiliki hak meminta suatu hal berupa haknya.⁷
- c. Debitur adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi hak yang diberi kreditur.⁸
- d. Perjanjian ialah kesepakatan antara dua pihak atau lebih, dapat berupa tertulis maupun lisan, yang telah disetujui dan dipatuhi sehingga kesepakatan tersebut harus dijalankan.
- e. Prestasi adalah kepeenuhan akan hal yang diperjanjikan oleh debitur dan menjadi hak dari kreditur.
- f. Wanprestasi adalah pelanggaran perjanjian atau yang dikenal juga dengan istilah ingkar janji yang terjadi di antara dua pihak atau ketidaklaksanaan kewajiban sesuai pada kesepakatan yang ada.

⁷ R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa Jakarta, hlm.1

⁸ *Ibid.*

- g. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang disebut dengan (PPJB) merupakan sebuah kesepakatan antara penjual dan pembeli yang belum mencakup peralihan hak kepemilikan tanah atau rumah secara hukum.
- h. Akta Jual Beli atau (AJB) merupakan bukti sah dari perpindahan hak atas suatu properti akibat jual beli yang mencakup kesepakatan antara pembeli dan penjual.
- i. Notaris adalah profesi yang berwenang dalam pembuatan akta autentik.
- j. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau (PPAT) adalah profesi yang bertujuan atau bertugas dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah.

F. Metode Penelitian

Pada suatu penelitian Metode dipakai untuk mencari tau dan mencari jawaban dalam masalah yang terdapat dalam penelitian ini. metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian dan Bahan Hukum

Penelitian ini melakukan pendekatan hukum normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian doktrinal. Pendekatan ini melibatkan studi kepustakaan yang meliputi penelitian tentang prinsip-prinsip hukum, struktur hukum, serta analisis vertical/horizontal dalam mengumpulkan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan hukum normatif bertujuan untuk memperoleh pemahaman objektif tentang hukum (norma hukum).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini mencakup konsep-konsep, teori-teori, serta informasi dari sumber literatur yang relevan dengan penelitian hukum normatif. terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat, terdiri dari :

- 1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40/1996
- 2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24/1997
- 3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3/1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Buku-buku hukum perdata
- 2) Buku-buku hukum Agraria
- 3) Buku-buku hukum Akta perjanjian

c. Bahan Hukum Tersier

- 1) Kamus Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum

2. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini mengadopsi pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*) dan juga melalui pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini mempelajari makna dalam hukum yang berkaitan pada pengimplementasinya terhadap Peraturan Perundang-Undangan hukum perdata dan UUPA.

3. Teknik Pengolahan Data

Pada penelitian ini, pengolahan data normatif dilakukan melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Dan mengklasifikasikan dokumen hukum seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan pengadilan dianalisis secara sistematis untuk menemukan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

4. Analisis Data

Teknik analisis data normatif meliputi identifikasi aturan hukum yang terkait, interpretasi dari pasal-pasal yang relevan, serta perbandingan dengan teori-teori hukum yang dikaji. Pengolahan ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai norma hukum yang dapat digunakan sebagai dasar analisis.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I merupakan Pendahuluan yang mencakup : latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, kerangka teori dan kerangka konsep, sistematika atau outline, serta daftar kepustakaan sementara.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Dalam bab ini akan dijelaskan pengertian perjanjian, pengaturan perjanjian, tinjauan umum tentang prestasi, tinjauan umum tentang wanprestasi, serta penjelasan mengenai PPJB dengan mengacu pada Perundang-undangan yang relevan

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

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh PT Aras Kreatif Mandiri.

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

Dalam bab ini juga menguraikan kesesuaian Putusan Pengadilan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG dalam kasus gugatan Wanprestasi antara PT Citra Damai Putra dengan PT Aras Kreatif Mandiri.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan atau uraian singkat dari analisis yang dan juga sebagai jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan beserta saran sebagai kontribusi pemikiran peneliti untuk memecahkan masalah yang dapat bermanfaat bagi pihak-pihak terkait.

