



**WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI NOTARIS/PPAT KABUPATEN BANDUNG)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

FARSYA TSANIYATUR RAHMA LUTHFI

NIM 11000120140302

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI NOTARIS/PPAT KABUPATEN BANDUNG)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

FARSYA TSANIYATUR RAHMA LUTHFI

NIM 11000120140302

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan
dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



Dr. Aminah, S.H., M. Si.
NIP 196412041990032002

Dosen Pembimbing II



Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H.
NIP 199103182018071001

HALAMAN PENGUJIAN

WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI NOTARIS/PPAT KABUPATEN BANDUNG)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

FARSYA TSANIYATUR RAHMA LUTHFI

NIM 11000120140302

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 19 Maret 2024

Dewan Penguji

Ketua



Dr. Aminah, S.H., M. Si.
NIP 196412041990032002

Anggota Penguji I



Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H.
NIP 199103182018071001

Anggota Penguji II



Hemi Widanarti, S.H., M.H.
NIP 196307081989032001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 19 Februari 2024



Farsya Tsaniyatur Rahma Luthfi

NIM 11000120140302

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan) tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain), dan hanya kepada Allah engkau berharap.

(Q.S. Al- Insyirah: 6-8)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Muhammad Musthofa Luthfi dan Dewi Mulyaningrum serta kakak terbaik saya, Sheila Zalfaul Aqila Luthfi dan keluarga besar yang telah memberikan kasih sayang, selalu mendoakan dan memberi dukungan serta motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Sahabat dan orang-orang terdekat penulis yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi yang berjudul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Notaris/PPAT Kabupaten Bandung)”** sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari berbagai dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag, M. Ag, M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Ibu Dr. Aminah, S.H., M. Si., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Rahandy Rizki Prananda, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk selalu membimbing,

mengarahkan, memberikan saran dan motivasi kepada penulis selama penyusunan skripsi ini;

6. Bapak Triyono, S.H., M.Kn., selaku Dosen Wali penulis selama perkuliahan;
7. Ibu HERNI Widanarti, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
9. Kedua orang tua tercinta serta kakak tersayang yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta motivasi kepada penulis selama penyusunan skripsi;
10. Semua pihak terlibat yang telah memberikan dukungan serta motivasi dalam penyusunan penulisan skripsi.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penulisan skripsi ini, Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada Penulis dan pembaca sebagai bahan untuk memperluas wawasan dan pengetahuan.

Semarang, 19 Februari 2024



Farsya Tsaniyatur Rahma Luthfi

ABSTRAK

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang menjembatani kepentingan-kepentingan para pihak. Salah satu perjanjian yang mengandung risiko besar terjadinya konflik adalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Dalam prakteknya, muncul suatu perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan PPJB adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak atau yang disebut dengan wanprestasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan dan kedudukan Akta PPJB yang dibuat di hadapan Notaris serta untuk mengetahui dan menjelaskan bentuk penyelesaian dan bentuk pertanggungjawaban pihak yang melakukan wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Bandung. Penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris dengan mengkaji aturan hukum yang berlaku serta data-data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PPJB No. 1 Tanggal 9 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan berkedudukan sebagai akta notariil yang bersifat akta autentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak Pembeli dapat dilakukan melalui penyelesaian sengketa non-litigasi atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dengan cara negoisasi dan mediasi serta ganti kerugian sebagai pertanggungjawaban para pihak.

Kata Kunci: *PPJB, Wanprestasi, Notaris, PPAT, Alternatif Penyelesaian Sengketa*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	7
a. Metode Pendekatan	7
b. Spesifikasi Penelitian	8
c. Jenis Data	9
d. Metode Pengumpulan Data.....	11
e. Metode Analisis Data	11
F. Sistematika Penulisan.....	12
G. Orisinalitas Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	16
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	16
2. Syarat Sahnya Perjanjian	18
3. Asas-Asas dalam Perjanjian.....	19
4. Jenis Perjanjian	22
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli.....	23
1. Perjanjian Jual Beli Secara Umum.....	23
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	24

3. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	24
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	26
5. Pengertian Akta Jual Beli (AJB)	27
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
1. Pengertian dan Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28
2. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	29
D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	31
1. Pengertian Wanprestasi	31
2. Pernyataan Lalai.....	32
3. Akibat Hukum Wanprestasi	33
4. Ganti Kerugian sebagai Akibat Hukum Wanprestasi	34
5. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).....	35
E. Tinjauan Umum tentang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ...	37
1. Pengertian Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	37
2. Kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A.HASIL PENELITIAN	41
1.Deskripsi Studi Kasus Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung.....	41
B.PEMBAHASAN.....	44
1. Keabsahan dan Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Bandung	44
2. Bentuk Penyelesaian dan Pertanggungjawaban Para Pihak yang melakukan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	62
BAB IV PENUTUP	79
A.KESIMPULAN.....	79
B.SARAN.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian	14
Tabel 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak	63
Tabel 3. Analisis Unsur Wanprestasi	66