

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI  
ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

**Leony Enjelita Putri**

**051704503125002**

**UNIVERSITAS SATYA NEGARA INDONESIA**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL & ILMU POLITIK**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**JAKARTA**

**2021**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**UNIVERSITAS SATYA NEGARA INDONESIA**  
**PERNYATAAN KEASLIAN/ORISINALITAS**

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya saya, (SKRIPSI) ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana), baik di Universitas Satya Negara Indonesia maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing dan Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Jakarta, 26 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,

*Leony*



Leony Enjelita Putri

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SATYA NEGARA INDONESIA  
TANDA PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI**

NAMA : Leony Enjelita Putri  
NIM : 051704503125002  
JUDUL : Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian  
Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)  
PROGRAM STUDI : Hukum  
PEMINATAN : Perdata

Telah disetujui oleh tim pembimbing untuk diajukan dalam sidang skripsi.

Jakarta, 6 Agustus 2021

Menyetujui,

Pembimbing II,

Pembimbing I,

(Efan Setiadi, S.H., M.H.)

(Catherin L. Tobing, S.H., M.Hum.)

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum,

Dekan FISIP,

(Ditta Giarni Martha, S.H., M.H.)

(Dr. Radita Gora Tayyibnapis, S.Sos., M.M.)

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**UNIVERSITAS SATYA NEGARA INDONESIA**  
**TANDA PENGESAHAN PENGUJI**

NAMA : Leony Enjelita Putri  
NIM : 051704503125002  
JUDUL : Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian  
Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)

PROGRAM STUDI : Hukum

PEMINATAN : Perdata

Jakarta, 18 Agustus 2021

Menyetujui,

Ketua Penguji Catherin L. Tobing, S.H., M.Hum. (.....)


Penguji I Dr. Armansyah, S.H., M.H., C.Med. (.....)

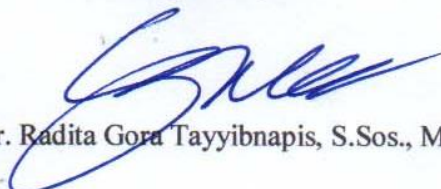
Penguji II Ernawati, S.H.I., M.H. (.....)

Mengetahui,

Ketua Program Studi Hukum,

Dekan FISIP,

  
(Ditta Giarni Martha, S.H., M.H.)

  
(Dr. Radita Gora Tayyibnapis, S.Sos., M.M.)

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)”** dengan tepat waktu. Tugas ini merupakan syarat wajib bagi mahasiswa Program Studi Hukum Universitas Satya Negara Indonesia untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

Skripsi ini merupakan penyampaian hasil Penelitian yang disajikan dalam bentuk karya tulis yang berisi tentang hasil penelitian yang telah dilakukan dengan topik tinjauan yuridis terhadap wanprestasi atas perjanjian pendahuluan dalam studi kasus putusan Mahkamah Agung dilihat dari segi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta hukum positif.

Ucapan terima kasih Penulis sampaikan kepada :

1. Dra. Merry L. Panjaitan, M.M., MBA., selaku Rektor Universitas Satya Negara Indonesia.
2. Dr. Radita Gora Tayibnapi, S.Sos., M.M selaku Dekan FISIP Universitas Satya Negara Indonesia.
3. Ditta Giarni Martha, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Satya Negara Indonesia.
4. Catherin L. Tobing, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing 1(satu) yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Efan Setiadi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing 2(dua) yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Kedua orang tua Bapak Sutarno dan Mama Larmi dan adik Herlambang Dody Saputra yang selalu memberi semangat dan motivasi yang tak terhingga kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Hukum Universitas Satya Negara Indonesia yang telah memberikan ilmu-ilmunya kepada penulis yang sebagian besar tertuang dalam skripsi ini.
8. Teman-teman penulis terutama Shela Oktaviani, Xenia Levana S, Nabilla Eka Wandani, dan Anita yang selalu ada serta memberikan semangat dan motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan angkatan 2017 Prodi Hukum yang sudah banyak melalui susah dan senang bersama.

Melalui skripsi ini Penulis berharap dapat memberikan manfaat kepada penulis sendiri serta kepada pembaca dalam rangka mengembangkan pemahaman mengenai tinjauan yuridis wanprestasi atas perjanjian pendahuluan, sehingga mampu menjadi referensi pengetahuan untuk menyelesaikan perkara yang sama dengan penulis teliti dalam skripsi nantinya.

Penulis,



Leony Enjelita Putri

## ABSTRAK

**Leony Enjelita Putri. 2021. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020). SKRIPSI. Universitas Satya Negara Indonesia.**

Dalam memberikan suatu putusan atas perkara di pengadilan, hakim akan selalu memberikan pertimbangan hukum sehingga putusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan asas-asas hukum. Pertimbangan hakim dalam perkara perdata mengenai wanprestasi akan selalu mengarah kepada Pasal 1243 KUHPdata. Apabila berkaitan dengan wanprestasi, maka selalu berhubungan dengan suatu perjanjian. Perjanjian memiliki berbagai bentuk dalam jenisnya, salah satu yang akan dibahas dalam penelitian adalah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak diatur tegas dalam KUHPdata, namun di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tetapi tetaplah perjanjian yang harus memenuhi syarat dalam pasal 1320 KUHPdata, serta bagaimana penerapannya dalam asas kebebasan berkontrak sesuai dengan pasal 1338 KUHPdata. Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang lebih menekankan kepada tinjauan berbagai sumber kepustakaan dan peraturan perundangan. Pendekatan yang penulis gunakan yaitu studi kasus dengan berangkat dari putusan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 132/PDT/2018/PT YYS, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239 K/Pdt/2020. Hasil yang di capai dalam penelitian ini bahwa pertimbangan hakim dalam gugatan wanprestasi yang diajukan penggugat di pengadilan negeri, serta pertimbangan hakim atas permohonan banding tergugat di pengadilan tinggi, maupun permohonan kasasi tergugat di Mahkamah Agung telah memberikan putusan dan pertimbangan yang cermat dan tepat, sehingga pada nyatanya tergugat yang tidak mau menerima putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi namun karna tetap dikuatkan dalam putusan mahkamah agung maka tergugat tetap harus melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut. Dalam asas kebebasan berkontrak, perjanjian pendahuluan jual beli telah memenuhi dalam aspek pasal 1338 KUHPdata, karna pada dasarnya perjanjian tersebut merupakan perjanjian awal sebelum dibuatnya Akte Jual Beli (AJB).

**Kata Kunci : Pertimbangan Hakim, Wanprestasi, Perjanjian, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli**

## ABSTRACT

**Leony Enjelita Putri. 2021. JURIDICAL REVIEW OF DEFAULT ON PRELIMINARY AGREEMENT ON HOUSE SALE AND PURCHASE (Case Study of Supreme Court Decision No. 2239/K/Pdt/2020). Legal Writing. Satya Negara University of Indonesia.**

*In giving a verdict on a case in court, the judge will always give legal consideration so that the verdict can be accounted for based on the laws and regulations and legal principles. The consideration of the judge in a civil case concerning default will always lead to Article 1243 of the Civil Code. When it comes to default, it is always related to an agreement. The agreement has various forms in its kind, one of which will be discussed in the research is the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB). PPJB which is a preliminary agreement that is not stipulated expressly in the Civil Code, but in Law No. 1 of 2011 on Housing and Residential Areas, but still an agreement that must be eligible in article 1320 of the Civil Code, as well as how it is presented in the principle of freedom of contract in accordance with article 1338 of the Civil Code. This study will use normative juridical research methods that emphasize more on the review of various sources of literature and legislation. The approach that the author uses is case study by departing from the decision of Sleman District Court No. 264/Pdt.G/2017/PN Snn, Yogyakarta High Court Decision No. 132/PDT/2018/PT YYK, and Supreme Court Decision No. 2239 K/Pdt/2020. The results achieved in this study that the consideration of judges in the lawsuit of default filed by the plaintiff in the district court, as well as the consideration of the judge on the appeal of the defendant in the high court, as well as the application for cassation of the defendant in the Supreme Court has given a verdict and careful and precise consideration, so that in fact the defendant who does not want to accept the decision of the district court and the high court but because it remains strengthened in the supreme court ruling m defendants must still carry out a ruling of permanent legal force. In the principle of freedom of contract, the preliminary agreement on trade has fulfilled in the aspect of article 1338 of the Civil Code, because it is basically the initial agreement before the creation of the Sale and Purchase Act (AJB).*

**Keywords: Consideration of Judges, Defaults, Agreements, Preliminary Agreements on Trade**