

**WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL  
BELI (PPJB) YANG DIBUAT SECARA MELAWAN  
HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR :  
86/Pdt.G/2017/PN.BLB**

STUDI KASUS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Mencapai

Gelar Sarjana Hukum

oleh :

Regina Precilia

41151010150013

Hukum Perdata

Di bawah Bimbingan :

Dr.Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA**

**BANDUNG**

**2019**

**DEFAULT OF COMMITMENT OF SALE AND  
PURCHASE AGREEMENT THAT WAS MADE IN A  
WAY AGAINST THE LAW IN THE VERDICT  
NUMBER : 86/PDT.G/2017/PN.BLB**

**PROPOSED CASE STUDY**

Presented as One of The Conditions for Getting The Degree of Bachelor of Law at  
Langlangbuana University

By :

Regina Precilia

41151010150013

Specificity Program : Civil Law

Under The Guidance of :

Dr.Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG**

**2019**

## Pernyataan

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Regina Precilia

Npm : 41151010150013

Bentuk Penulisan : Studi Kasus

Judul : Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara Melawan Hukum dalam putusan nomor : 86/PDT.G/2017/PN.BLB

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan

Regina Precilia

41151010150013

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai putusan pengadilan negeri bale bandung nomor : 86/PDT.G/2017/PN.BLB, yang mana terdapat kejanggalan dalam pembuatan PPJB yang dilakukan oleh pihak Komala (P) dan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dimana obyek hukum yang sama dijual kembali oleh pihak penjual, pihak penjual sudah tidak memiliki hak dalam menjual tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dijual terlebih dahulu kepada pihak pertama yaitu Edi dan sudah dibayar lunas harganya sehingga menurut penulis PPJB yang dibuat oleh Pihak komala ini dibuat secara melawan sehingga menyebabkan Edi (TT) tidak dapat menguasai tanah/rumah obyek sengketa tersebut. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui mengenai pertimbangan hukum hakim mengenai PPJB yang dibuat oleh pihak komala dan dampak dari hasil putusan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjul.

Penelitian ini bersifat studi kasus menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu dengan meneliti bahan pustaka sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan ini, penelitian deskriptif analitis yaitu berfungsi untuk memberi gambaran mengenai obyek sengketa dalam putusan ini, data yang digunakan yaitu melalui studi kasus kepustakaan, studi kepustakaan dilakukan dengan maksud memperoleh data sekunder yaitu melalui serangkaian membaca, mengutip, menelaah kasus yang sedang diteliti sedangkan alat yang digunakan adalah studi dokumen yang merupakan dokumen-dokumen hukum berupa putusan pengadilan berkaitan dengan kasus yang diteliti.

Hasil penelitian diperoleh bahwa putusan PN Nomor 86/PDT.G/2017/PN.BLB telah sessuai menyatakan bahwa Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) telah terbukti melakukan wanprestasi kepada pihak Komala (P) namun ada sedikit kejanggalan dalam putusan menyatakan bahwa PPJB yang dibuat oleh pihak komala ini sah menurut hukum. Dampak dari hasil putusan ini menurut penulis adalah putusan tersebut dapat dikatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), Karena terdapat kejanggalan dalam pembuatan PPJB yang dibuat oleh pihak Komala (P) dan Asep (T1), Deni (T2) dan Erick (T3) dan objek jual belinyapun merupakan obyek sengketa antara pihak Edi (TT) yang menyebabkan pihak Edi (TT) tidak dapat menguasai tanah/rumah tersebut obyek hukum yang sama dijual kembali sehingga seharusnya putusan ini dikatan putusan NO dan pihak penggugat telah keliru menarik Edi (TT) sebagai pihak dalam kasus ini karena Edi (TT) ini juga merupakan korban.

## **ABSTRACT**

This study discusses at bale bandung district court ruling number: 86 / PDT.G / 2017 / PN.BLB, where there are irregularities in the making of the PPJB by Komala (P) and Asep (T1), Deni (T2) and Erick (T3) where the same legal object is resold by the seller, the seller has no right to sell the land because the land has been sold first to the party, Edi, and has been paid in full, so according to the PPJB writer, made by the Komala Party This was made in a fight so that Edi (TT) could not control the land / house of the disputed object. The purpose of this study is to find out about the legal considerations of judges regarding the PPJB made by the head of the commala and the impact of the results of the decision due to default made by the seller.

This research is a case study using normative juridical research that is by examining library materials as a basic material to be investigated by conducting a search of the regulations relating to this problem, descriptive analytical research that serves to provide an overview of the object of zinc in this decision, data used, namely through library case studies, library studies conducted with the intention of obtaining secondary data, namely through a series of reading, quoting, examining cases under investigation while the tool used is document studies which are legal documents in the form of court decisions relating to the cases studied.

The results of the study were obtained that the decision of PN No. 86 / PDT.G / 2017 / PN.BLB had accordingly stated that Asep (T1), Deni (T2) and Erick (T3) had been proven to breach Komala (P), but there were slight irregularities in the decision stating that the PPJB made by the komala was legal according to the law. The impact of the results of this decision according to the author is the decision can be said *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), because there are irregularities in the making of PPJB made by the Komala (P) and Asep (T1), Deni (T2) and Erick (T3) and objects selling and buying is the object of a dispute between the Edi (TT) which causes the Edi (TT) to not be able to control the land / house the same legal object is resold so that this ruling should be ruled by the NO ruling and the plaintiff has mistakenly pulled Edi (TT) as a party in this case because Edi (TT) was also a victim.

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setianya yang besar, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi kasus yang berjudul **“WANPRESTASI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR : 86/PDT.G/2017/PN.BLB”**.

Penulisan studi kasus ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan program strata satu ( S1) Pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Iringan do'a dan harapan, semoga studi kasus ini mempunyai nilai manfaat bagi siapa saja yang membacanya. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak yang penulis hormati yaitu Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku pembimbing yang senantiasa dengan penuh kesabaran dan mengarahkan penyusun demi terselesaikannya studi kasus ini.

Oleh karena itu, perkenankan penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Brigjen Pol. (Purn) Dr. H. R. A. R Harry Anwar, S.H., M.H, selaku Rektor Universitas Langlangbuana.

2. Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Eni Dasuki, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Dani Durahman, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Dini Ramdania S.H., M.H selaku Ketua Prodi dan Rachmat Suharno S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana sebagai Penasihat Akademik yang selalu membantu serta memberikan kemudahan dan kelancaran pada penulis dalam menyelesaikan skripsi juga studi sejak awal hingga akhir semester yang selalu mengingatkan dan terus mendorong penulis untuk menyelesaikan studi kasus ini.
7. Aep Sulaeman, S.H.,Sp.1 selaku dosen wali penulis. Tak ada kata yang dapat mewakili kesungguhan hati selain ucapan terima kasih.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana atas ilmu pengetahuannya yang diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Staff Akademik dan Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana atas bantuannya dalam melayani segala kebutuhan Penulis selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.

10. Teman seperjuangan kelas A2 serta teman angkatan Fakultas Hukum 2015 dan KKNM 08 Neglasari yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
11. Teman seperjuangan yang selalu membantu dan mendukung penulis Puspa, Milda, dan Ayu
12. Rizzal Mukti Iskandar yang selama ini telah membantu saya dalam mengerjakan dan memberikan support dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Terimakasih juga penulis ucapkan untuk keluarga besar terutama yaitu Ibunda Enih Kurniasih, Ayahanda Tan Ferry Pratama dan Adiku Rendy Aditya Pratama. Penulis sadar bahwa yang mengantarkan penulis sejauh ini bukan hanya ilmu yang sampai saat ini masih penulis terus pelajari, melainkan do'a dan restu yang kalian berikan. Terimakasih atas segala pengorbanan baik dari materil maupun moril, tak lupa juga ucapan terimakasih telah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang dengan penuh kesabaran mendidik penulis hingga saat ini semoga penulis dapat membalas segala kebaikan kedua orang tua dan adik tercinta. Banyak pihak lain juga yang telah berjasa, namun tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan permohonan maaf. Akhir kata, penulis berharap karya sederhana yang sangat jauh dari sempurna ini dapat memberikan kemanfaatan bagi penulis dan seluruh pembaca.

Bandung, 20 September 2019

Penulis

## **DAFTAR ISI**

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	
<b>DAFTAR ISI.....</b>	

### **BAB I LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN**

#### **KASUS POSISI**

A. Latar Belakang Pemilihan kasus .....	1
B. Kasus posisi .....	7

### **BAB II MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN**

#### **TEORITIK .....**

A. Masalah Hukum .....	12
B. Tinjauan Teoritik .....	12
1. Pelaksanaan Perjanjian .....	12
2. Syarat sahnya perjanjian .....	13
3. Asas-asas Perjanjian .....	17
4. Akibat Hukum Dalam Perjanjian.....	19
5. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	24
6. Pengertian Wanprestasi.....	26
7. Wujud Wanprestasi.....	27
8. Akibat Wanprestasi.....	28
9. Kewajiban penjual dan pembeli.....	29
10. Perlindungan Kreditur.....	31
11. Barang sengketa.....	33

### **BAB III RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN**

<b>HUKUM.....</b>	
A. Ringkasan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 86/Pdt.G/2017/Pn.Blb .....	39
B. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 86/Pdt.G/2017/Pn.Blb .....	43
<b>BAB VI ANALISIS KASUS.....</b>	
A. Analisis terhadap pertimbangan hukum hakim mengenai PPJB yang dibuat oleh pihak penjual dalam putusan nomor 86/Pdt.G/2017/Pn.Blb.....	52
B. Dampak dari hasil putusan hakim dalam putusan pengadilan negeri bale bandung nomor 86/Pdt.G/2017/Pn.Blb terhadap pihak pembeli yang dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual.....	56
<b>BAB V KESIMPULAN .....</b>	<b>65</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	