

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN KOMERSIAL
(APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN
WANPRESTASI**

(Studi kasus Putusan : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)

Dina Fitri Hardianti

213300516118

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

sarjana Hukum



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2025

**JURIDICAL ANALYSIS OF CANCELLATION OF BINDING SALE AND PURCHASE
AGREEMENTS ON COMMERCIAL FLAT UNITS (APARTMENTS) AGAINST
DEVELOPERS WHO MAKE DEFECTS**

(Case study Decision: 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)

Dina Fitri Hardianti

213300516118

This thesis is submitted as one of the requirements for obtaining a degree Bachelor
of Law



**BACHELOR'S DEGREE
LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW
UNIVERSITY NASIONAL
2025**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

**“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN)
TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (Studi
kasus Putusan : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)”**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan tim penguji Program
Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 27 Februari 2025

Mengetahui

Dekan,

Dosen Pembimbing


(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si)


(Dr. Afnaini, S.H., M.Si.,)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dina Fitri Hardianti
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 10 Desember 2002
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516118
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : GG.Bacang.No.28. Rt.006/Rw.001. Kelurahan
Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu.
HP/Telepon : 081287304314

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (Studi Kasus Putusan : 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel.)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Seluruh data yang saya gunakan di dalam penelitian skripsi ini melalui penelitian kepustakaan dan/atau menggunakan penelitian lapangan. Bila kemudian terbukti skripsi ini hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 27 Februari 2025


METERAI
TEMPEL
ADAMX187717980

(Dina Fitri Hardianti)

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI** (Studi kasus Putusan : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)

Skripsi ini telah DIPERTAHANKAN DIHADAPAN Tim Penguji Pada Tanggal 7 Maret 2025 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A dan predikat **Dengan Pujian**.

Jakarta, 11 Maret 2025

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,
M.S.

Dr. Afnaini, S.H., M.Si.,

Ketua

Tim Penguji
Anggota,

Pembimbing/Anggota

Dr. Albert Tanjung, S.H.,
M.Kn., CLA.

Mahruf, S.H., M.H

Dr. Afnaini, S.H.,
M.Si.

ABSTRAK

Program sarjana universitas nasional
program studi Ilmu hukum
Skripsi, 27 februari 2024

- A. Nama Penulis : Dina Fitri Hardianti
- B. Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516118
- C. Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS
PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI ATAS
SATUAN UNIT RUMAH SUSUN
KOMERSIAL (APARTEMEN)
TERHADAP DEVELOPER YANG
MELAKUKAN WANPRESTASI
(Studi kasus Putusan :
390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)
- D. Jumlah Halaman : Halaman Pengantar 13 & Halaman
isi 83 Lembar.
- E. Isi Abstrak :
Apartemen merupakan bangunan bertingkat yang dapat dimiliki dengan cara memesan unit. Pemesanan unit apartemen biasanya dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam praktiknya, sering terjadi wanprestasi oleh pengembang seperti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Dengan ini penulis membuat rumusan masalah dalam skripsi ini sebagai berikut : 1) Apa faktor penyebab terjadi wanprestasi yang mengakibatkan batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) unit apartemen sebagaimana dimaksud dalam Putusan tersebut? 2) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang pada putusan tersebut? Metode penelitian yang peneliti gunakan ialah penelitian normatif dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini, adalah faktor internal yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi pada kasus tersebut sehingga penggugat ingin membatalkan perjanjian tersebut dan penulis setuju dengan majelis hakim dalam memutus perkara tersebut.
Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Wanprestasi dan Pembatalan Perjanjian.
- F. Referensi : Buku 17, Peraturan perundang-
Undangan 6, Jurnal 5 dan Situs
Web 6
- G. Nama Dosen Pembimbing : Dr. Afnaini, S.H., M.Si

ABSTRACT

University of National Undergraduate Program

Legal Science Study Program

Thesis, February 27, 2024

- A. Author's Name** : Dina Fitri Hardianti
- B. Student ID Number** : 213300516118
- C. Thesis Title** : LEGAL ANALYSIS OF CANCELLATION OF SALE PURCHASE BINDING AGREEMENT FOR COMMERCIAL HOUSING UNITS (APARTMENTS) AGAINST DEVELOPERS WHO COMMIT BREACH OF DECISION (Case study of Decision: 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)
- D. Number of Pages** : Introduction Page 13 & Content Page 83 Sheets.
- E. Abstract Content** :

An apartment is a multi-storey building that can be owned by ordering a unit. Ordering an apartment unit is usually done through a Sale and Purchase Agreement (PPJB). In practice, there is often a default by the developer as in the decision of the Jakarta District Court Number 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Hereby the author formulates the problem in this thesis as follows: 1) What are the factors causing the default which resulted in the cancellation of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for the apartment unit as referred to in the Decision? 2) What are the judge's considerations in deciding the default case in the decision? The research method used by the researcher is normative research with primary, secondary and tertiary legal sources. The results of this study are internal factors that influence the occurrence of default in the case so that the plaintiff wants to cancel the agreement and the author agrees with the panel of judges in deciding the case.

Keywords: Sale and Purchase Agreement (PPJB), Default and Cancellation of Agreement.

- F. References** : Book 17, Legislation 6, Journal 5 and Website 6
- G. Name of Supervisor** : Dr. Afnaini, S.H., M.Si.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji serta syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (Studi kasus Putusan : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)”**

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pembimbing penulis, kedua orang tua beserta seluruh keluarga yang telah membesarkan dengan penuh cinta, dan kasih sayang, memberikan doa, motivasi, semangat, dukungan dan perjuangan hingga penulis mencapai perguruan tinggi.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini diantaranya adalah:

1. Kepada Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Kepada Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.

3. Kepada Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Kepada Masidin Nasrip, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Nasional.
5. Kepada Cucuk Endratno, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Universitas Nasional.
6. Kepada Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Perdata dan Dosen Pembimbing Penulis, yang telah menyempatkan waktunya dalam membantu memberikan arahan serta masukan kepada penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Kepada Dr. Albert Tanjung., S.H., M.Kn., CLA., selaku Ketua penguji skripsi penulis.
8. Kepada Mahruf, S.H., M.H., selaku Anggota penguji skripsi penulis.
9. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum, Program Sarjana, Universitas Nasional yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
10. Kepada seluruh staff program studi Ilmu Hukum, Universitas Nasional.
11. Kepada Orang tua penulis Bapak Freddy Panjaitan dan Ibu Suharti, yang telah memberikan semangat, mengerahkan dukungan serta mempercayai penulis bahwa penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada Kakak Alm. Dela Apriyana, Kakak Gustina Mahardianti, Abang Ridwan Panjaitan, Kakak Nova Hardianti, Adik Dimas Setiawan Panjaitan dan Kakak ipar penulis Dea Khaerunnisa Zulfa, terima kasih telah memberikan

support materiil dan kasih sayang kepada penulis agar penulis semangat dalam mengerjakan skripsi ini.

13. Kepada Dwi Oktriana Rewu , Aneyra Raina Annisa, Marsha Febianinta Putri dan Hanifa Putri Manoppo, sebagai sahabat terdekat seperjuangan sedari awal semester hingga terselesaikannya skripsi ini, yang mana selalu kuat dalam menghadapi masalah apapun, mengalami suka dan duka bersama, serta selalu mensupport satu sama lain hingga dititik sekarang.
14. Kepada Bangtan Sonyeondan, boy band yang telah menjadi inspirasi penulis memberi semangat melalui karya-karyanya dalam menyelesaikan skripsi.
15. Kepada ITZY, Sabrina Carpenter dan Taylor Swift, yang telah menjadi inspirasi serta menemani penulis melalui karya-karyanya yang membuat penulis termotivasi dalam menyelesaikan skripsi.
16. Untuk semua pihak yang turut membantu dan memberikan dukungan selama proses penulisan skripsi yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
17. Tidak lupa ucapan terima kasih untuk diri saya sendiri, Dina Fitri Hardianti yang tidak pernah menyerah dan selalu tetap semangat serta terima kasih telah menyelesaikan tanggung jawabnya untuk menyelesaikan Pendidikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karena itu,penulis sangat mengharapkan kritik dan saran bagi para konstruktif dari para pembaca untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang berarti bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktek di bidang hukum.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat diterima dan memberikan nilai positif bagi siapa saja yang membacanya dan dapat memberikan perkembangan bagi ilmu pengetahuan.

Jakarta, 27 Februari 2025

Dina Fitri Hardianti



DAFTAR ISI

COVER	i
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	xi
LAMPIRAN.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	9
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan	20
BAB II	24
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI DAN WANPRESTASI.....	24
A. Perjanjian.....	24
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	30
C. Wanprestasi	31
D. Konsumen.....	36
E. Pengembang/developer.....	36
F. Apartemen	39
BAB III.....	45
FAKTA YURIDIS WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN DALAM KASUS PERKARA	45
A. Kasus Posisi.....	46

B. Fakta-fakta Hukum Pada Putusan pengadilan Nomor 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel.....	46
C. Pertimbangan Majelis Hakim Pada Putusan pengadilan Nomor 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel.....	49
D. Amar Putusan Pada Putusan pengadilan Nomor 390/pdt.G/2023 PN.Jak.Sel	51
BAB IV	53
ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS SATUAN UNIT RUMAH SUSUN (APARTEMEN) TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI.....	53
A. Faktor Penyebab Terjadi Wanprestasi terkait Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Putusan Negeri Pengadilan Jakarta Selatan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel....	53
B. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang dilakukan oleh Developer/pengembang pada (Studi kasus putusan Nomor : 390/pdt.G/2023/PN.Jak.Sel)	69
BAB V.....	85
KESIMPULAN.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	87



LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas
Nasional Nomor 132/DK-FH/X/2024
- Lampiran II : Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi
- Lampiran III : Catatan Perbaikan Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi
- Lampiran IV : Tanda Persetujuan Perbaikan Skripsi
- Lampiran V : Berita Acara Seminar Proposal
- Lampiran VI : Catatan Perbaikan Seminar Proposal
- Lampiran VII : Hasil Turnitin
- Lampiran VIII : Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel.

