

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG TELAH LUNAS**

**(Studi Kasus Putusan Nomor : 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)**

**Al Akbar Nur Nasution**

**223300516024**

Skripsi ini diajukan sebagai satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**2026**

**LEGAL ANALYSIS OF BREACH OF PERFORMANCE IN A PAID-OUT  
HOUSE SALE AGREEMENT**

**(Case Study Decision Number: 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)**

**Al Akbar Nur Nasution**

**223300516024**

**This thesis is submitted as a requirement to obtain a Bachelor of Laws  
degree.**



**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM**

**2025**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN**

**PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG TELAH LUNAS**

**(Studi Kasus Putusan Nomor : 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)**

Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 9 Februari 2026

Mengetahui



Dekan

Pembimbing

Prof. Dr. Baski Rekso Wibowo, S.H., A.I.S.

Mabruf. S.H., M.H.

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Al Akbar Nur Nasution  
Tempat/Tanggal lahir : Jakarta, 8 Juli 2004  
Nomor Pokok Mahasiswa : 223300516024  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Universitas Nasional

Nomor Telepon : 087792815769

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang saya buat berjudul "ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG TELAH LUNAS (Studi Kasus Putusan Nomor : 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)" adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan oleh siapapun. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinal. Saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa skripsi ini adalah plagiat.  
Demikian pernyataan ini saya sampaikan dengan jujur dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 9 Februari 2026

  
METERAI  
TEMPEL  
A3207AMX254410278  
Al Akbar Nur Nasution

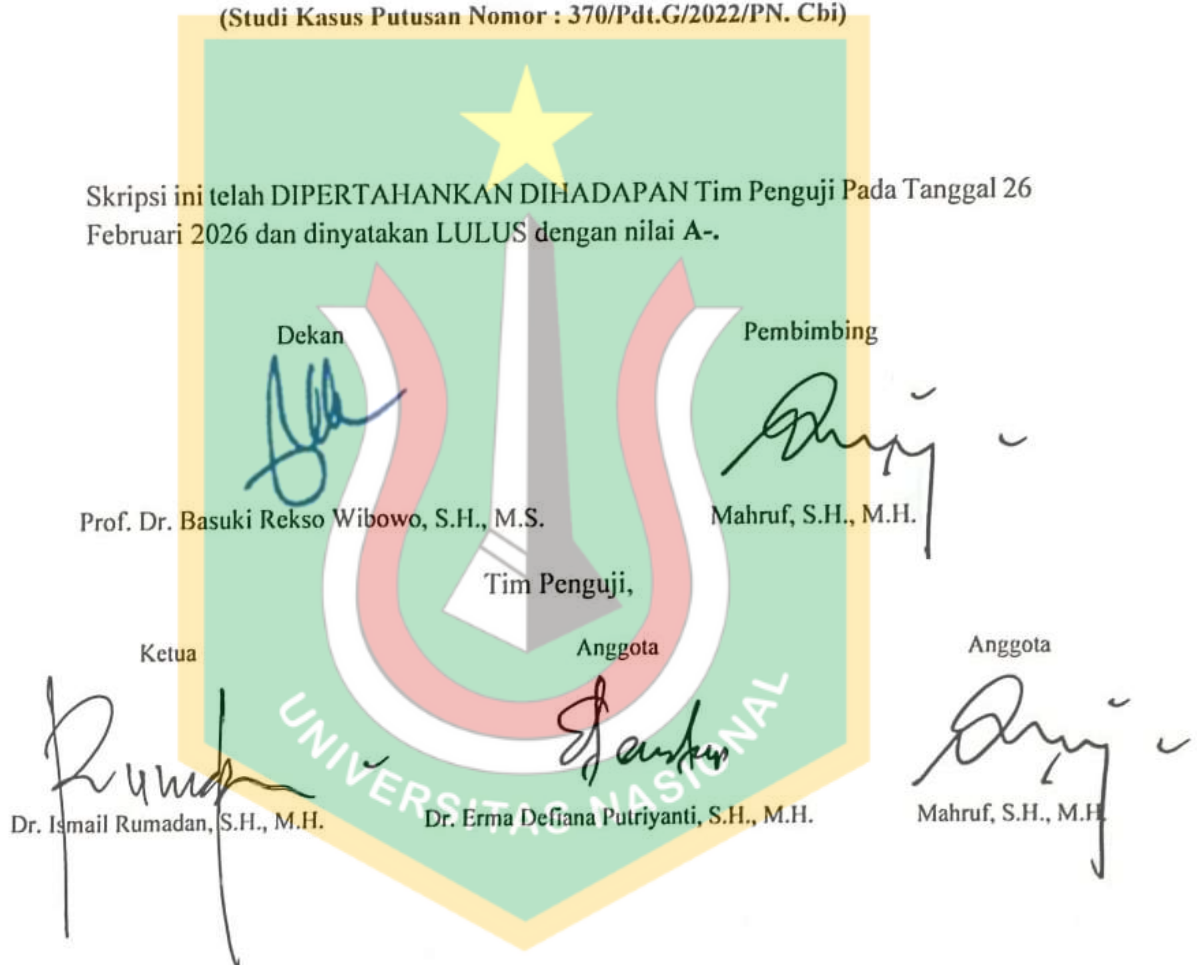
## TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi :

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG TELAH LUNAS

(Studi Kasus Putusan Nomor : 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)

Skripsi ini telah DIPERTAHANKAN DIHADAPAN Tim Penguji Pada Tanggal 26  
Februari 2026 dan dinyatakan LULUS dengan nilai A-.



## ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional  
Program Studi Ilmu Hukum  
Skripsi 19 Februari 2026

Nama : **Al Akbar Nur Nasution**  
Nomor Pokok Mahasiswa : **223300516024**  
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI  
DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH  
YANG TELAH LUNAS (Studi Kasus  
Putusan Nomor: 370/Pdt.G/2022/PN.  
Cbi)**

Jumlah Halaman : **Halaman Pengantar 9, Halaman Isi 91  
Halaman**  
Isi Abstrak :

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan hukum ketika pembeli telah melunasi seluruh pembayaran, namun penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk membuat AJB dan melakukan balik nama sertipikat. Kondisi tersebut menimbulkan sengketa wanprestasi yang berdampak pada kepastian dan perlindungan hukum para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai pembelian rumah dalam PPJB serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus gugatan wanprestasi pada Putusan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN.Cbi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan PPJB didasarkan pada ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1457, serta ketentuan mengenai wanprestasi dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata, serta diperkuat dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN.Cbi, hakim mempertimbangkan adanya hubungan hukum yang sah antara para pihak, terpenuhinya unsur wanprestasi karena tidak dilaksanakannya kewajiban pembuatan AJB dan balik nama sertipikat meskipun pembayaran telah lunas, serta perlunya memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan. Putusan tersebut mencerminkan penerapan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa PPJB.

**Kata Kunci : PPJB, AJB , WANPRESTASI**

**Daftar Pustaka : 32 Buku 13 Jurnal 3 Undang-Undang 4 Web**  
**Dosen Pembimbing : Mahruf S.H.,M.H**

## **ABSTRACT**

National University Undergraduate Program  
Law Studies Program  
Thesis 19 February 2026

Name : **Al Akbar Nur Nasution**  
Student Identification Number : **223300516024**  
Thesis Title : **LEGAL ANALYSIS OF BREACH OF PERFORMANCE IN A PAID-OUT HOUSE SALE AGREEMENT (Case Study Decision Number: 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)**

Number of Pages : **Contents Page 91Halán**  
Abstract Contents :

legal provisions regarding the purchase of a house in a PPJB and to analyze the legal considerations of the judge in deciding on a default lawsuit in Decision Number 370/Pdt.G/2022/PN.Cbi. The research method used is normative legal research with a statute approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal materials used consist of primary, secondary, and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively. The results of the study show that the PPJB regulation is based on the provisions of the Civil Code, specifically Articles 1313, Article 1320, Article 1338, Article 1457, as well as the provisions regarding default in Articles 1238 and 1243 of the Civil Code, and reinforced by Minister of Public Works and Public Housing Regulation Number 11/PRT/M/2019 concerning the Preliminary Agreement System for the Sale and Purchase of Houses. In Decision Number 370/Pdt.G/2022/PN.Cbi, the judge considered the existence of a legal relationship between the parties, as stated

**keyword** : **PPJB, AJB , WANPRESTASI**  
**Bibliography** : **32 Book 13 Jurnal 3 Undang-Undang 4 Web**  
**Advisor** : **Mahruf S.H.,M.H**

## KATA PENGANTAR

Puji serta syukur penulis ucapkan kepada kehadiran Tuhan YME yang telah memberikan penulis nikmat Kesehatan jasmani dan rohani sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH YANG TELAH LUNAS(Studi Kasus Putusan Nomor : 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi)” serta salam senantiasa tercurah kepada Tuhan YME.

Karya tulis ini merupakan hasil pemikiran peneliti yang dilakukan penulis dalam memperoleh gelar akademik sebagai Sarjana Hukum pada program Studi Sarjana Hukum, Universitas Nasional, Penulis mengetahui dan memahami kemampuan penulis dalam proses penulisan karya ilmiah dalam bentuk Skripsi ini banyak mengalami kendala dan kekurangan, namun berkat arahan serta bantuan dari seluruh pihak dan berkah tuntunan dari Tuhan YME sehingga masalah-masalah yang penulis hadapi dapat terselesaikan. Dan dalam proses penulisan skripsi ini ada suka maupun duka yang penulis rasakan, namun penulis tetap menggunakan rasa semangat yang tersisa dan kesabaran yang tiada habisnya untuk menyelesaikan skripsi ini demi kelulusan dan kebahagiaan orang-orang sekitar penulis. Penulis mendahulukan kebahagiaan orang-orang sekitar penulis karena dengan adanya mereka, semangat yang diberikan kepada penulis, bantuan verbal, fisik, materi hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini, izinkan penulis meyampaikan banyak terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Ayahanda tercinta, Alim Nur Nasution. terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala pengorbanan, kerja keras, dan kasih sayang yang tiada henti.

Ayah adalah sosok panutan yang selalu memberikan motivasi dan dukungan, baik secara moril maupun materil, sehingga penulis dapat menuntaskan jenjang pendidikan ini.

2. Ibunda tercinta, Dalyati Terima kasih atas doa-doa tulus yang selalu dipanjatkan di setiap sujudmu untuk keberhasilan penulis. Kasih sayang, kesabaran, dan dukungan emosional yang Ibu berikan adalah kekuatan terbesar bagi penulis dalam menghadapi setiap tantangan selama masa perkuliahan.
3. Kakak tersayang Putri Alaya Nur Nasution S.H Terima kasih telah menjadi saudara yang luar biasa. Dukungan, keceriaan, dan semangat yang kalian berikan di rumah menjadi pelipur lara dan penyemangat tersendiri bagi penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Bapak Mahruf, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing, terima kasih atas segala waktu, bimbingan, arahan, dan ilmu pengetahuan yang telah diberikan. Kesabaran dan ketelitian Bapak dalam mengoreksi serta memberikan masukan sangat berperan penting dalam penyempurnaan skripsi ini.
5. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional
6. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional
7. Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional

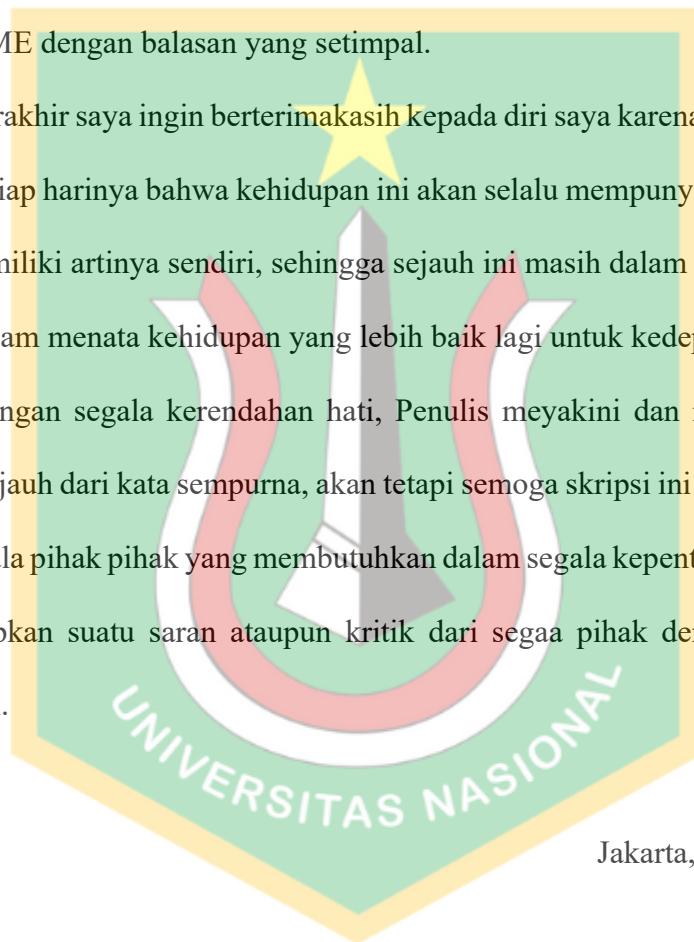
8. Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional
9. Cucuk Endratni, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum, Universitas Nasional.
10. Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., CLA selaku Kepala Laboratorium Hukum, Program Studi Fakultas Hukum, Universitas Nasional
11. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, Universitas Nasional yang telah membimbing penulis selama masa studi penulis di Universitas Nasional
12. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Nasional Pak Fitri, Pak Asep, Pak Rudi, dan Ka Silvi yang sudah memberi bantuan seputar perkuliahan.
13. Kepada Yanhar Mizam S.H, Devi Rahmadni S.H, Rizky Martin Saputra S.H, Akmal Abrar, S.H , Alvin Zen Hutasuhut S,H Muhmad Ikram Alaswadi S,H, Asrul Golsaray, Rezky Ade Putra, Agung Ramdhan, Arya Windu Saputra selaku teman-teman yang seperti saudara , yang memberikan semangat serta dukungan kepada Penulis pada hari hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan Skripsi. Terima kasih telah menjadi bagian dalam perjalanan penyusunan hingga skripsi ini selesai.
14. Kepada Muhammda Fajar Ramadhan, Muhammad Andika, Rifalla Indirianto, Yusuf Muhammad Fitroh, Rifki Muhammad Ardiansyah, Sahabat kecil saya hingga sekarang, yang memberikan semangat serta dukungan kepada Penulis pada hari hari yang tidak mudah selama proses

pengerjaan Skripsi. Terima kasih telah menjadi bagian dalam perjalanan penyusunan hingga skripsi ini selesai.

15. Terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan seoga kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis dibalas oleh Allah SWT atau Tuhan YME dengan balasan yang setimpal.

16. Terakhir saya ingin berterimakasih kepada diri saya karena selalu sadar akan setiap harinya bahwa kehidupan ini akan selalu mempunyai ruang seni yang dimiliki artinya sendiri, sehingga sejauh ini masih dalam kondisi yang baik dalam menata kehidupan yang lebih baik lagi untuk kedepannya.

Dengan segala kerendahan hati, Penulis meyakini dan menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna, akan tetapi semoga skripsi ini memiliki manfaat untuk segala pihak pihak yang membutuhkan dalam segala kepentingannya. Penulis mengharapkan suatu saran ataupun kritik dari segala pihak demi kesempurnaan skripsi ini.



Jakarta, 21 Februari 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

Al Akbar Nur Nasution

## DAFTAR ISI

<b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>ABSTRACT</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	9
<b>C. Tujuan dan Manfaat Penelitian</b> .....	9
<b>D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual</b> .....	11
<b>E. Metode Penelitian</b> .....	15
<b>F. Sistem Penelitian</b> .....	17
<b>BAB II</b> .....	20
<b>TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI</b> .....	20
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi</b> .....	20
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli</b> .....	29
<b>BAB III</b> .....	46
<b>FAKTA YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ( STUDI PUTUSAN NOMOR 370 / PDT.G / 2022 / PN. CBI )</b> .	46
<b>A. Kasus Posisi</b> .....	46
<b>B. Posita Gugatan</b> .....	48
<b>C. Pertimbangan Hukum Hakim</b> .....	52
<b>D. Putusan</b> .....	57
<b>BAB IV</b> .....	60

<b>ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH YANG TELAH LUNAS</b> .....	60
<b>1. Analisis Pengaturan Pembelian Rumah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli</b>	60
<b>B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Gugatan Wanprestasi PPJB Pada Putusan Perkara Nomor 370/Pdt.G/2022/PN. Cbi</b> .....	75
<b>BAB V</b> .....	91
<b>PENUTUP</b> .....	91
<b>A. Kesimpulan</b> .....	91
<b>B. Saran</b> .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	93

