TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.33/PDT.G/2024/PN.MJK)

SKRIPSI

Oleh

Azzahrah Nabilah Kurniawati

NIM. 05010722004

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Azzahrah Nabilah Kurniawati
NIM	:	05010722004
Fakultas/Prodi	:	Syariah dan Hukum/ Hukum
Judul	:	Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No.33/Pdt.G/2024/PN Mjk)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 31 Januari 2026

Yang menyatakan,



Azzahrah Nabilah Kurniawati

NIM. 05010722004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Azzahrah Nabilah Kurniawati

NIM : 05010722004

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan No.33/Pdt.G/2024/PN Mjk)

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 20 Januari 2026

Pembimbing,

Prof. Dr. Sri Warjiyati, M.H.

NIP. 196808262005012001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Azzahrah Nabilah Kurniawati

NIM. : 05010722004

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan No.33/Pdt.G/2024/PN Mjk)

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Senin, tanggal 23 Februari 2026, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Prof. Dr. Sri Warjiyati, M.H.
NIP. 196808262005012001

Penguji II

Dr. H. Achmad Yasin, M.Ag.
NIP. 196707271996031002

Penguji III

Miftakhur Rokhman Habibi, S.H.I., M.H.
NIP. 198812162019031014

Penguji IV

M. Pasca Zakky Muhajir Ridlwan, S.H., M.Kn.
NIP. 199205142025051001

Surabaya, 5 April 2026
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

PERSETUJUAN PUBLIKASI

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	:	Azzahrah Nabilah Kurniawati
NIM	:	05010722004
Fakultas/Jurusan	:	Syariah dan Hukum
E-mail address	:	azahrahnabilah408@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

(Studi Kasus Putusan Pengadilan No.33/Pdt.G/PN Mjk)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 7 April 2026

Penulis

(Azzahrah Nabilah Kurniawati)

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan bangunan merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan untuk mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya AJB di hadapan PPAT. Dalam praktiknya, tidak jarang terjadi sengketa akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak sebagaimana diperjanjikan. Sengketa tersebut terjadi dalam perkara yang diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto No.33/Pdt.G/2024/PN Mjk yang melibatkan pembeli dan pihak pengembang dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan The Sun Mojosari. Permasalahan muncul ketika pihak pengembang tidak menyerahkan objek rumah meskipun pembeli telah melunasi pembayaran sesuai isi perjanjian. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana *ratio decidendi hakim* dalam memutus perkara No.33/Pdt.G/2024/PN Mjk serta bagaimana akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan antara para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan *statute approach* (perundang-undangan), pendekatan *conceptual approach* (konseptual), dan *case approach* (pendekatan kasus). Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal hukum, serta bahan hukum tersier yang relevan dengan penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan secara deduktif, yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum yang bersifat umum kemudian diterapkan pada fakta hukum dalam perkara yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara para pihak lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata. Tidak terpenuhinya kewajiban pengembang untuk menyerahkan objek rumah merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata. Akibat hukum dari wanprestasi tersebut adalah pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi, menuntut ganti kerugian, pembatalan perjanjian, atau peralihan risiko sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Selain itu, pembatalan perjanjian pada prinsipnya harus dilakukan melalui putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan agar para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan melalui PPJB memahami secara jelas hak dan kewajiban yang diperjanjikan. Selain itu, hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang berkaitan dengan hubungan kontraktual diharapkan lebih cermat dalam menentukan kualifikasi hukum antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga putusan yang dihasilkan dapat memberikan kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ..... **i**
PERNYATAAN KEASLIAN ..... **ii**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **iii**
PENGESAHAN ..... **iv**
PERSETUJUAN PUBLIKASI ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **ix**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah 9
C. Rumusan Masalah 10
D. Tujuan Penelitian 11
E. Manfaat Penelitian 11
F. Penelitian Terdahulu 12
G. Landasan Teori 16
H. Definisi Operasional 18
I. Metode Penelitian 19
J. Sistematika Pembahasan 23
BAB II TEORI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH **25**
A. Teori Wanprestasi 25
1. Pengertian Wanprestasi 25
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi 30
B. *Consensus Theory* (Teori Konsensualisme) 31
C. *Pacta Sunt Servanda* 33
D. *Good Faith Theory* (Teori Itikad Baik) 34

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

BAB III R*ATIO DECIDENDI* HAKIM PADA PUTUSAN NO.33/PDT.G/2024/PN MJK 37
A. Deskripsi Putusan No.33/Pdt.G/PN Mjk 37
1. Kasus Posisi 37
2. Dalil Gugatan (Posita) 39
3. Tuntutan yang Diajukan Penggugat (Petitum) 41
B. *Ratio Decidendi* Hakim dalam Memutus Perkara No.33/Pdt.G/PN Mjk .. 43
BAB IV AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL PADA PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN 57
A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan 57
B. Akibat Hukum yang Timbul dari Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan antara Para Pihak 59
BAB V PENUTUP 65
A. Kesimpulan 65
B. Saran 66
DAFTAR PUSTAKA 67
LAMPIRAN 73
BIOGRAFI PENULIS 80

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA

i. Buku

Amirrudin, Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum,* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Mahmud, Marzuki Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Grub, 2014.

Satrio, J. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH Utama, 2014.

Setiawan R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2005.

Sururi, Ramdani Wahyu. *Putusan Pengadilan*. Bandung: CV. Mimbar Pustaka, 2023.

Vandawati, Zahry. *Prinsip Itikad Baik Dalam Perjanjian Asuransi yang Berkeadilan*. Surabaya: PT Revka Petra Media, 2014.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

ii. Skripsi

Diyanto, Amarul Jihad. "Analisis Gugatan Wanprestasi Jual Beli Rumah dan Bangunan dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 346/Pdt.G/2014/PN.Smg." Skripsi, Universitas Semarang, 2018.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

iii. Jurnal

Amir Irdayanti, Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017), *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 522-523.

Astagina Dina, Abrar Saleng, and Nurfaidah Said, Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah oleh Notaris, *Lex et Societatis* 9, no. 2 (2021): 69.

Azurma, Reza dan Duwi Handoko. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." *Al-Mikraj* 5, no. 2 (2025): 1748–1765.

Badri, Syaiful, Pristika Handayani, dan Tri Anugrah Rizki. "Ganti Rugi terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Sistem Hukum Perdata." *Jurnal USM Law Review* 7, no. 2 (2024): 979.

Budiarti, Wijaya and Elfrida Ratnawati. "Analisis Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata Dalam Kontrak Jasa Industri Migas." *Ensiklopedia of Journal* 6, no. 4 (2024): 318.

Dewi Atika Sandra. "Peralihan Hak Atas Tanah terhadap Proses Jual Beli." *Juripol* 4, no. 2 (2021): 37-38.

Fahmi Muhammad and Sylvia Janisriwati, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca Developer Dipailitkan," Collegium Studiosum Journal 7, no. 2 (2024): 622.

Haganta Tarigan, Misael Leo Nard, EF Pakpahan, Sarifuddin Gulo, dan A. Sitanggang. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2025): 113.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Hardyansah, Rommy, dan Larasati Fitriani Asis. “Penerapan Asas Ultra Petitum Partium di Pengadilan Agama Perspektif Hukum Islam.” *Taruna Law* 2, no. 2: 197–205.

Hartanto, Sandrarina dan Gunawan Djajaputra. “Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli.” *Tinjauan Hukum UNES* 6, no. 4 (2024): 10374.

Hutabarat, Riry Elizabeth dan Sri Redjeki Slamet. “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik.” *Lex Jurnalica* 12, no. 1: 36.

Kandou, Rico Manshold Franklin, Elko Lucky Mamesah, dan Ronny Sepang. “Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat sebagai Bahan Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Perdata.” *Lex Administratum* 12, no. 5 (2023): 2.

Mehaga S, M. Hilman, "Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadi Wanprestasi oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban." *Dharmasisya* 2, no. 2 (2022): 987-988.

Maulana Ananda Andri Zalman, Angie Kesuma Putri, and Santi Rima Melati, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat tanpa Kehadiran Salah Satu Pihak." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 11 (2025): 5.

Naiborhu, Yoshua Putra Dinata. “Analisis Perjanjian Pinjam Nama pada Jual Beli Tanah.” *Jurnal Jendela Hukum* 11, no. 1 (2024): 1–28.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Permatasari, Anggi. “Tanggung Jawab dan Perlindungan Negara atas Hak-Hak Sosial Ekonomi.” *Jurnal Kewarganegaraan* 8, no. 1 (2024): 272–289.

Purwanto, Harry. "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional." *Mimbar Hukum* 21, no. 1 (2009): 162.

Rahayu, Cantika Tresna, dkk. “Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan dalam Wanprestasi.” *Media Hukum Indonesia* 2, no. 4 (2024): 138–149.

Rahmawati, Bintang, Suparwi dan Firstnandiar Glica Aini. "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdata." *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 4.

Rayfindratama, Alva Dio. “Kebebasan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan di Pengadilan.” *Birokrasi* 1, no. 2 (2023): 3.

Rohali, Novia. "Perlindungan Hukum Melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah di Kantor Pertanahan." *Recital Review* 7, no. 1 (2025): 119.

Safatullah, Afdal Aperta dan Mahlil Adriaman. “Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah.” *Iuris Notitia* 3, no. 1 (2025): 31–35.

Setyawan Alfiano Yusuf, Iskandar Muda, and Irwan Santosa, “Kepastian Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Dihadapan Notaris Dalam Perkara Di Pengadilan Negeri Akibat Adanya Wanprestasi," *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains* 2, no. 9 (2023): 783.

Salim, Budi dan Deswita. "Kesepakatan dalam Perjanjian untuk Mencegah Terjadinya Wanprestasi." *Jurnal Kewarganegaraan* 8, no. 1 (2024): 895.

Syamsiah Desi, Riki Martin Bala Bao, and Nur Fatihah Yuliana, "Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian." *Jurnal Hukum Das Sollen* 9, no. 2 (2023): 843.

Silaban Othsme Cloudia Martahan et al., "Tinjauan Hukum serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Perspektif Burgerlijk Wetboek (BW)." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 9, no. 2 (2025):17129.

Uma, Dhira Utari. "Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8, no. 1 (2020): 39.

Vijayantera, I Wayan Agus. "Kajian Hukum Perdata terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 115.

iv. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

v. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto, Achmad Sulaiman v. PT Sumber Artha Kharisma, Verawati Aminah Jamaludin, dan Notaris Judy Purwastuti, S.H., Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Mjk., tanggal 18 Oktober 2024.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/