

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan salah satu sumber daya alam karunia Tuhan yang Maha Esa. Demi menjaga kelangsungan hidup, dan melanjutkan hidupnya, manusia membutuhkan tanah, tetapi sikap dan perilaku manusia juga sangat menentukan keberadaan tanah itu sendiri. Sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan hidupnya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah (Saim Aksinudin 2022). Dan jika ditinjau dari prespektif ekonomi, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang (J. Andi Hartanto 2009). Masyarakat sebagai Warga Negara Indonesia harus mematuhi dan berpegang teguh kepada Hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Individu diberikan wewenang melalui hak atas tanah untuk mempergunakan tanah tersebut demi kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah (C.S.T Kansil 2002). Hak atas tanah dapat diperoleh melalui suatu perbuatan hukum.

Tingginya kebutuhan akan tanah bagi manusia menimbulkan adanya transaksi berbentuk jual beli. Jual beli lazim dilakukan dalam rangka memperoleh hak atas tanah atau perolehan hak. Proses jual beli dapat dilakukan melalui tahapan tawar menawar, yang memiliki peran penting dalam menentukan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum mencapai kesepakatan. Perjanjian jual beli dinyatakan sah dan terikat apabila telah tercapai kesepakatan tetap, dan perjanjian tersebut wajib untuk dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya (Abdulkadir Muhammad n.d.).

Demi memenuhi kebutuhan akan tanah, masyarakat melakukan berbagai cara agar dapat memperoleh rumah dan bangunan yang mereka inginkan, salah satunya yaitu dengan cara melakukan pembelian rumah melalui *Developer* atau pengembang.

Jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang menimbulkan kewajiban atau perikatan untuk menyediakan suatu barang, di mana penjual menyerahkan barang yang dijual dan pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual sebagai balasannya (Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi 2003). Sejak jaman dahulu transaksi jual beli yang merupakan proses peralihan ini telah ada, pengaturannya dilakukan melalui hukum adat. dengan prinsipnya yaitu Terang dan Tunai (Sutedi 2014). Terang artinya bahwa pelaksanaannya dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sedangkan Tunai adalah bahwa pembayarannya dilakukan dengan cara

tunai. Jadi jika harga belum dibayar sepenuhnya, transaksi jual beli belum dapat dilakukan.

Jual-beli dilakukan berdasarkan adanya suatu perjanjian. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan satu hubungan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, yang mana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subyek hukum lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuatnya.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa Jual beli adalah Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 n.d.). Menurut Subekti di dalam buku Hukum Perjanjian adalah “Suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (Prof.Subekti 2005). Subyek hukum dalam perjanjian terdiri dari seseorang dan badan hukum yang dapat berupa badan hukum publik dan badan hukum privat, melaksanakan tindakan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini. Subyek dalam transaksi jual beli yaitu para pihak yang terlibat dalam hubungan hukum, yang mencakup kesepakatan

untuk melakukan perjanjian jual beli. Para pihak ini mencakup penjual dan pembeli, atau dikenal juga sebagai kreditur dan debitur. Penyebutan Kreditur atau Debitur terjadi apabila obyek perjanjian jual beli telah terjadi secara bertahap atau apabila pembayaran telah dilakukan secara berkala. Seorang Kreditur memiliki hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur (R. Setiawan 1987). Obyek dalam jual beli terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak. Obyek jual beli yang termasuk dalam kategori barang tidak bergerak adalah tanah. Pelaksanaan jual beli tanah harus dituangkan dalam akta otentik, dan hal tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Proses jual beli tanah yang mana belum terselesaikan proses jual belinya, diantaranya pembayaran yang belum lunas atau masih terdapat kendala dalam penyelesaian administrasi kepemilikannya misalnya dikarenakan sedang dalam proses splitsing atau pemecahan sertifikat hak miliknya, menjadi penyebab belum dibuatnya Akta Jual Beli.

Jual beli yang belum terselesaikan administrasinya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan adanya Pasal ini menyatakan bahwa semua orang dapat membuat perjanjian yang berupa dan berisi apapun, dan perjanjian tersebut mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-undang.

Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli tanah sebagai pengikatan pendahuluan sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual beli tetap mengikat para pihak secara sah selama Perjanjian Pengikatan Jual beli dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang dimaksud pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang (halal) (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 n.d.) .

Perjanjian Pengikatan Jual beli dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli, hal yang umumnya diatur adalah mengenai besarnya harga yang telah disepakati, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran, dan waktu yang disepakati para pihak untuk membuat Akta Jual Beli. Meskipun telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdahulu seringkali terjadi

wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang telah terikat dalam perjanjian.

Wanprestasi yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji dan bisa disebut juga sebagai kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Istilah wanprestasi itu berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" bisa artikan sebagai tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada salah satu pihak pun yang merasa dirugikan karena terdeteksi adanya wanprestasi tersebut (<https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> n.d.)

Sehubungan dengan adanya tindakan wanprestasi dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah dimana ada pihak pengembang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga menimbulkan masalah, salah satu contohnya di Perumahan D'Beatle yang berada di daerah Rancamanyar oleh karena itu, penulis memilih topik ini. Sehingga penulis mengangkat judul skripsi **“UPAYA PEMBELI PERUMAHAN D'BEATLE TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DARI PT.X DALAM PRESPEKTIF HUKUM PERDATA”**

### **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana terjadinya transaksi pengikatan jual beli antara pembeli kompleks D'Beatle Rancamanyar dalam pengikatan jual beli tanah ?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kepastian hukum bagi pemilik perumahan D'Beatle Rancamanyar akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh pihak pengembang?
3. Bagaimana cara penyelesaian hukum terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli menurut hukum yang berlaku di Indonesia ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui cara penyelesaian hukum apabila terjadi pembatalan jual beli tanah yang terjadi kepada salah satu pihak

2. Untuk mengetahui kedudukan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli dalam hukum yang berlaku di Indonesia
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh salah satu pihak

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berguna bagi yang membaca baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

##### 1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini memberikan kegunaan sebagai bantuan pemikiran dan perkembangan pengetahuan ilmu hukum, terutama mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Oleh Salah Satu Pihak

##### 2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan tambahan pengetahuan di dalam ilmu hukum terutama mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah oleh salah satu pihak
- b. Memberikan bahan informasi atau referensi untuk penelitian skripsi khususnya mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh salah satu pihak

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Di dalam kehidupan manusia, tanah merupakan hal yang sangat penting, karena manusia berada dan beraktivitas di atas tanah, tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan



kehidupannya. Kehidupan manusia tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah, sehingga peralihan tanah merupakan hal yang harus diperhatikan. Jual beli atas tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena apabila tidak sesuai akan berakibat hukum kepada perjanjian yang dibuatnya tersebut. Pembatalan perjanjian menyebabkan penghentian suatu perikatan dan membawa segala sesuatu kembali seperti semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Dengan demikian, pihak yang telah menerima prestasi, wajib mengembalikan apa yang telah diterimanya itu (Suharnoko 2004). Apabila terdapat syarat batal dalam perjanjian, perjanjian tersebut tidak akan batal secara hukum, namun pembatalan harus diminta kepada hakim. Permintaan pembatalan harus dilakukan, bahkan jika ingkar janji dianggap sebagai syarat batal yang tercantum dalam perjanjian (Mariam Darus Badruzaman 2005). Selain syarat sah perjanjian, pada saat akan melakukan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian, diantaranya :

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas Kebebasan Berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak yang terlibat.”

Prinsip ini mengizinkan pihak-pihak untuk melakukan berbagai jenis kontrak, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur dalam Undang-undang, serta menentukan isi kontrak sesuai kehendak mereka.

Dalam hal ini adalah kebebasan melakukan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme merupakan prinsip yang terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa salah satu syarat sah suatu perjanjian yaitu kata sepakat dari para pihak. Dengan demikian, suatu perjanjian dianggap ada setelah tercapainya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak.

## 3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*)

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum bagi pihak yang membuatnya.”

Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai prinsip bahwa semua persetujuan yang saling berhubungan antara manusia pada dasarnya dimaksudkan untuk dipenuhi dan jika perlu, dapat ditegakkan secara hukum sehingga memiliki kekuatan mengikat.

## 4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus berlandaskan kepada itikad baik. Para pihak yang melakukan perjanjian harus memiliki itikad baik, sehingga para pihak melaksanakan isi perjanjian yang disepakatinya tersebut dengan sukarela serta tanpa adanya paksaan. Konsep itikad baik

dibedakan menjadi dua, yaitu itikad baik yang terdapat saat akan melaksanakan perjanjian dan itikad baik pada saat menunaikan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat. (<http://mh.uma.ac.id/asas-asas-perjanjian/> n.d.).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian dimana penjual/developer mengikatkan dirinya untuk menyerahkan haknya dalam hal ini, yaitu hak atas tanah kepada calon pembeli dan calon pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada developer sesuai dengan harga yang telah disepakati. (Wirjono Prodjodikoro 2011).

Permasalahan sering terjadi dalam kehidupan masyarakat pada saat akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan ini adalah perjanjian tersebut tidak dituangkan kedalam akta autentik, atau hanya dibuatkan perjanjian di bawah tangan saja.

Perjanjian dapat dibuat ke dalam 2 (dua) cara, yaitu :

1. Akta Autentik

Menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

Pejabat umum dalam hal ini yaitu Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) memiliki status akta autentik, sama seperti akta yang dibuat oleh Notaris. (Budiono 2016).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam bentuk Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga memberikan kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum terhadap para pihak yang membuatnya. Akta autentik ada karena adanya persyaratan hukum yang mengharuskan keberadaan bukti tertentu untuk tindakan hukum tertentu, atau karena keinginan pihak-pihak yang terlibat untuk mendokumentasikan dan mengamankan perbuatan hukum mereka dalam bentuk akta autentik (Muchlis fatahna dan Joko Purwanto 2003).

## 2. Akta di bawah tangan

Menurut Pasal 1874 KUH-Perdata, akta di bawah tangan adalah tulisan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga ataupun tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dalam hal ini Pejabat Umum adalah PPAT ataupun Notaris. Suatu akta atau surat yang berisi perjanjian atau kesepakatan antara orang perorangan ataupun dengan badan hukum sah dimata hukum meskipun tidak dibuat dihadapan pejabat umum, selama memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sah perjanjian. Perbedaan kekuatan pembuktian antara akta autentik dan akta dibawah tangan, yaitu dalam hal kekuatan pembuktiannya.

Akta autentik dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya, sehingga mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna, sedangkan akta dibawah tangan dibuat dan ditangani

hanya oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian itu saja, tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, sehingga sangat tergantung pada tanda tangan para pihaknya. Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal saja, yaitu apabila tanda tangan pada akta itu diakui dan dibenarkan oleh pihak yang membuatnya. Pengaturan mengenai akta di bawah tangan ini tertuang dalam Pasal 1874 – 1984 KUH-perdata.

Akta PPAT merupakan autentik apabila akta itu dibuat, dibacakan serta ditandatangani di hadapan PPAT. Seorang PPAT harus membacakan maksud serta isi dari akta tersebut agar para pihak mengerti dan memahami akan akta yang dibuatnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sebagai profesi yang terhormat karena bertugas untuk melayani kepentingan masyarakat, terutama dalam bidang pertanahan. (Dono 2014): Seorang PPAT harus dapat memberikan nasihat serta harus dapat diandalkan dan memberikan pertimbangan yang dapat dipercaya oleh masyarakat. PPAT sebagai pejabat umum harus bersikap netral dan tidak memiliki keberpihakan kepada siapapun. (Mustofa 2010).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif, yaitu pengumpulan realitas yang dapat menegakkan penelitian dan menghubungkan dengan regulasi positif di Indonesia (Soekanto Soerjono 2008). Yuridis normatif, merupakan penelitian terhadap peraturan

perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah pembatalan jual-beli tanah yang dilakukan oleh salah satu pihak.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini bersifat deskriptif analisis yaitu berbentuk pemaparan terhadap keadaan ataupun peristiwa yang sedang diteliti dan kemudian menganalisis berdasarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soerjono 1985). Dengan cara deskriptif analisis, penulis dapat menganalisa data yang telah dipaparkan oleh undang-undang dan data penelitian di perpustakaan.

## **3. Tahap Penelitian**

Tahapan penelitian yang penulis lakukan, yaitu dengan cara :

- a. Penelitian Kepustakaan dengan cara mengumpulkan data sumber data primer yang terdiri dari :
  - 1) Bahan-bahan hukum primer melalui Perundang-undangan seperti :
    - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
    - b) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuatan Akta Tanah
  - 2) Bahan hukum sekunder, yang diperoleh dari data yang telah dibukukan dari berdasarkan hasil penelitian. Bahan hukum sekunder ini di peroleh dari perpustakaan melalui buku

ataupun artikel yang ditulis oleh para ahli hukum dan relevan dengan judul dalam penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu lebih menjelaskan tentang ketentuan data sekunder dan tersier, diantaranya kasus perkara dan juga kasus hukum yang sesuai dengan judul skripsi penulis.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

##### **a. Studi Kepustakaan ( *Library Research* )**

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data dan bahan-bahan hukum sekunder. Studi ini dilakukan dengan cara mengkaji dari bahan-bahan hukum yang relevan dengan judul skripsi yang diteliti seperti perundang-undangan, buku, jurnal, maupun di media elektronik (internet).

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu menginventarisir buku-buku dan peraturan perundang-undangan secara sistematis, lengkap dan terperinci yang relevan dengan permasalahan yang sedang penulis teliti.

#### **6. Analisis Data**

Analisis data dalam skripsi ini dilakukan dengan cara yuridis kualitatif, yakni menyeleksi, mengklasifikasi, ditabulasikan lalu di analisis. (Hartono Suryati, 2006, hal. 140). Analisis data ini dikatakan

yuridis karena penelitian ini didasari oleh Peraturan Perundang-undang yang berlaku di Indonesia. Kualitatif artinya bahwa penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa data yang diperoleh dari hasil penelitian studi kepustakaan.

## **7. Lokasi Penelitian**

### **a. Perpustakaan**

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung (UNPAS), Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jl. Dipatiukur No. 35, Bandung.

### **b. Instansi**

Kantor Notaris dan PPAT Rian Pratama.

Jl. MTC VIII, Sekejati, Kec. Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat  
40286