

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Perjanjian merupakan salah satu instrumen fundamental dalam praktik hukum perdata di Indonesia, yang berfungsi esensial untuk mengatur hubungan hukum yang mengikat antara individu maupun badan hukum. Dalam sistem hukum perdata kita, kerangka pengaturan perjanjian secara komprehensif termaktub dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata). Definisi perjanjian itu sendiri secara eksplisit tercantum berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian diartikan sebagai tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih berkomitmen untuk mengikatkan diri kepada pihak lain atau beberapa pihak lainnya. Untuk dapat dinyatakan sah serta memiliki kekuatan hukum, suatu persetujuan harus memenuhi ketentuan yang berlaku, Pasal 1320 KUHPerdata mensyaratkan pemenuhan empat kondisi esensial: pertama, Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu: pertama, adanya persetujuan yang diberikan secara bebas dan tanpa paksaan oleh para pihak yang mengikatkan diri; kedua, kemampuan hukum dari masing-masing pihak untuk membuat suatu perikatan; dan ketiga, keberadaan objek atau pokok permasalahan yang jelas serta dapat ditentukan secara pasti; dan terakhir, suatu sebab yang tidak terlarang, yang berarti tujuan atau dasar perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Perjanjian dalam praktik jual beli, khususnya yang berkaitan dengan aset properti seperti tanah maupun bangunan, merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum digunakan. Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli diartikan sebagai kesepakatan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disetujui bersama. Namun, dalam praktik jual beli properti, seringkali proses penyerahan hak milik secara penuh tidak dapat dilakukan secara instan karena berbagai kendala administratif, teknis, atau skema pembayaran bertahap. Untuk menjembatani kondisi ini, lahirlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB). Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur secara eksplisit sebagai bentuk perjanjian khusus dalam KUHPerdota, keberadaannya tetap sah dan diakui berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Pasal ini menekankan asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Dalam praktiknya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat di bawah tangan maupun di hadapan notaris, namun pada intinya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tetap tunduk pada prinsip dan ketentuan umum perjanjian dalam hukum perdata, dan oleh karenanya menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak. Secara fungsional, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peranan penting sebagai bentuk perjanjian pendahuluan yang memberikan jaminan dan kepastian hukum kepada para pihak sebelum

dilakukannya jual beli secara resmi melalui Akta Jual Beli (selanjutnya disebut dengan AJB). Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), penjual berkewajiban untuk tidak mengalihkan objek jual beli kepada pihak lain, sementara pembeli memperoleh kepastian bahwa objek tersebut telah dialokasikan baginya, menjamin komitmen hukum dari masing-masing pihak dalam rangka pelaksanaan jual beli di masa mendatang. Perlu ditekankan bahwa dalam praktiknya, transaksi jual beli yang menggunakan skema Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) umumnya diakhiri dengan proses penyerahan, baik dalam bentuk fisik maupun secara hukum (*juridische levering*). Penyerahan secara hukum tersebut dilakukan melalui pembuatan dan penandatanganan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, jika dalam suatu transaksi jual beli belum dibuat AJB, maka penyerahan secara hukum belum dapat dianggap telah berlangsung. Oleh karena itu, meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah disepakati, proses penyerahan baik secara fisik maupun yuridis belum terlaksana sepenuhnya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam pelaksanaannya, dapat menjadi sumber sengketa jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya, baik disebabkan kelalaian maupun penolakan untuk melaksanakan prestasi yang telah disetujui. Keadaan tersebut disebut dengan wanprestasi, yaitu situasi ketika salah satu pihak pada suatu perjanjian tidak menjalankan atau melanggar kewajiban yang telah ditentukan. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dapat dianggap lalai apabila kelalaiannya

telah dinyatakan melalui surat perintah atau akta serupa, ataupun karena telah melewati jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian. Pasal 1243 KUHPerdara menjadi landasan hukum bagi kreditur untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atas wanprestasi yang dilakukan debitur. Oleh karena itu, para pihak dalam suatu perjanjian perlu memahami dengan jelas hak dan kewajiban masing-masing, beserta konsekuensi hukum yang mungkin muncul akibat terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dapat muncul dalam beragam bentuk, misalnya tidak melaksanakan hal yang telah dijanjikan, melaksanakan janji namun tidak sesuai ketentuan, melaksanakan janji tetapi melebihi batas waktu yang ditetapkan, atau melakukan tindakan yang dilarang berdasarkan isi perjanjian. Apabila terjadi wanprestasi, pihak yang mengalami kerugian berhak mengajukan tuntutan berupa pemenuhan isi perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau kombinasi dari tuntutan-tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Hak tersebut berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan untuk mengembalikan posisinya akibat kelalaian pihak lainnya. Selain wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kasus ini juga melibatkan perjanjian pinjam pakai lahan parkir yang diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdara. Pinjam pakai merupakan bentuk perjanjian dimana satu pihak menyerahkan barang kepada pihak lain untuk dipakai tanpa dikenakan biaya, dengan ketentuan bahwa barang tersebut harus dikembalikan setelah selesai digunakan atau setelah jangka waktu yang telah ditetapkan berakhir.

Dalam penelitian ini penulis mengambil topik masalah wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Pinjam Pakai Lahan adalah kasus PT. Bumi Serpong Damai, Tbk. (yang selanjutnya disebut PT. BSD) dengan PT. Swiss German University (yang selanjutnya disebut PT. SGU). Berawal pada tanggal 11 Januari Tahun 2010, PT. BSD dan PT. SGU menandatangani PPJB Nomor 017/PPJBKavling-CBD/I/10 mengenai sebidang tanah dan bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City yang terletak di Tangerang, Banten. Dalam perjanjian ini, PT. SGU sebagai pembeli memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran dalam 7 termin. Pembayaran pertama seharusnya dilakukan pada tanggal 29 Januari 2011, dan seterusnya hingga pembayaran ketujuh yang dijadwalkan pada tanggal 29 Januari 2017. Namun, faktanya PT. SGU tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati tersebut. Kelalaian pembayaran ini terjadi meskipun PT. BSD telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan tanah dan bangunan Stage IA pada tanggal 11 Januari 2010, serta meminjam-pakaikan lahan parkir seluas  $\pm 5.575,64 \text{ m}^2$  kepada PT. SGU untuk digunakan selama periode tertentu dalam perjanjian lisan. Tindakan PT. SGU yang tidak melakukan pembayaran ini secara jelas merupakan bentuk wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati. Menanggapi wanprestasi yang berkelanjutan ini, PT BSD telah berulang kali mengirimkan surat peringatan atau somasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) PPJB yang mengatur prosedur penanganan keterlambatan pembayaran. Setelah serangkaian peringatan tidak diindahkan, PT BSD akhirnya

membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut melalui Surat Nomor 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014. Sengketa ini kemudian berlanjut ke jalur litigasi, di mana pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Tangerang melalui Putusan Nomor 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 menyatakan bahwa PT SGU telah melakukan wanprestasi dan mengabulkan pembatalan PPJB. Dalam putusan tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang menegaskan bahwa PT SGU tidak memenuhi kewajiban pembayaran yang telah disepakati, sehingga PT BSD berhak untuk membatalkan perjanjian. Putusan ini kemudian dikuatkan pada tingkat banding oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 86/PDT/2017/PT.BTN, yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan PT BSD untuk membatalkan PPJB adalah sah secara hukum karena didasarkan pada wanprestasi yang dilakukan oleh PT SGU. Pengadilan Tinggi juga memerintahkan PT SGU untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada PT BSD.

Kasus ini menunjukkan bahwa wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta perjanjian pinjam pakai lahan parkir yang terkait, memiliki konsekuensi hukum yang nyata dan serius bagi para pihak. Meskipun PPJB seringkali dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, ia tetap menciptakan hak dan kewajiban yang mengikat dan dapat menjadi dasar sengketa hukum yang kompleks. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan kajian mendalam mengenai aspek yuridis wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dan pinjam pakai lahan parkir, dengan mengaitkannya

pada ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdara. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik keperdataan di Indonesia, khususnya dalam transaksi properti yang melibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian pinjam pakai. Pemahaman yang komprehensif mengenai wanprestasi dan konsekuensinya akan sangat bermanfaat bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian serupa, serta bagi praktisi hukum dalam menyelesaikan sengketa yang timbul.

Berdasarkan uraian di atas, maka topik permasalahan inilah yang menjadi latar belakang peneliti tertarik untuk meneliti dalam bentuk Skripsi dengan judul **“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN PINJAM PAKAI LAHAN ANTARA PT. BUMI SERPONG DAMAI (BSD) DENGAN PT. SWISS GERMAN UNIVERSITY (SGU) DITINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”**.

Penelitian yang dilakukan agar memiliki unsur kebaruan (*novelty*), maka diperlukan kajian pustaka sebelumnya untuk mencari persamaan dan perbedaan dari masing-masing penelitian. Penelitian terdahulu yang dijadikan bahan referensi pada skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Sarah Laksana Putri, dengan Skripsi berjudul “Mekanisme Penyelesaian Utang Piutang Akibat Wanprestasi Debitur Terhadap Kreditur Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”, Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Tahun 2025. Penelitian tersebut

berfokus pada penyebab terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan penyelesaian utang piutang antara Debitur TA terhadap Kreditur B. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti berfokus pada penyelesaian wanprestasi yang terjadi tidak hanya di dalam perjanjian pengikatan jual beli, akan tetapi perjanjian pinjam pakai juga yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam perjanjian.

2. Ninda Yunissa Fadhly, dengan Skripsi berjudul “Tinjauan Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi”, Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau, Tahun 2020. Skripsi tersebut membahas mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena wanprestasi yang disebabkan kesulitan finansial serta menitikberatkan pada itikad baik para pihak. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan membahas mengenai dua perjanjian di dalam satu kesepakatan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pinjam Pakai Lahan, dan salah satu pihaknya melakukan wanprestasi sebab tidak melakukan prestasi yang sudah disepakati di dalam perjanjian.
3. Muhammad Ikbar Yudila, dengan Skripsi berjudul “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Adanya Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan PN Medan No. 389/Pdt.G/2023/PN.Mdn)”, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Tahun 2024. Penelitian tersebut membahas mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena perbuatan melawan hukum, yaitu berupa pencurian akta dan sertifikat oleh pihak tergugat, bukan karena wanprestasi yang dilakukan

oleh salah satu pihak. Sedangkan, penelitian yang peneliti lakukan membahas mengenai wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pinjam pakai lahan yang disebabkan salah satu pihak tidak melakukan prestasi yang sudah disepakati dalam perjanjian.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, identifikasi permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian pinjam pakai lahan parkir antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU) ditinjau dalam perspektif hukum perdata?
2. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak akibat terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pinjam pakai lahan parkir antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU) ditinjau dalam perspektif hukum perdata?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pinjam pakai antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dengan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perjanjian pinjam pakai lahan

parkir antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU) ditinjau dalam perspektif hukum perdata.

2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum bagi para pihak akibat terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pinjam pakai lahan parkir antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU) ditinjau dalam perspektif hukum perdata.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pinjam pakai lahan parkir antara PT. Bumi Serpong Damai (BSD) dengan PT. Swiss German University (SGU).

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

Mengacu pada tujuan penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya, studi ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan bagi pihak-pihak terkait:

1. Kegunaan Teoritis Hasil
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perdata, khususnya dalam hukum pertanahan.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literature penelitian terkait dengan wanprestasi dan akibat hukumnya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi beberapa pihak diantaranya:

- a. Notaris

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pedoman dalam penyusunan akta yang memuat klausula untuk mengantisipasi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian

b. Advokat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi advokat dalam memberikan *legal opinion* dan strategi pembelaan dalam menangani kasus serupa.

c. Hakim

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi pertimbangan bagi Hakim dalam memutuskan sebuah perkara yang melibatkan perjanjian jual beli dan perjanjian pinjam pakai

d. Pihak Pengembang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap pihak pengembang mengenai resiko hukum dalam penggunaan lahan parkir maupun perjanjian jual beli.

e. Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengedukasi masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam menyetujui PPJB ataupun membuat perjanjian jual beli agar kasus serupa tidak terjadi di masa yang akan datang.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Perjanjian merupakan sumber lahirnya perikatan sebagaimana yang diatur dalam Buku III KUHPdata, dalam praktiknya perjanjian tidak selalu

berdiri tunggal, akan tetapi dapat membentuk perjanjian turunan seperti dalam perjanjian jual beli yang dapat ditambahkan dengan perjanjian pinjam pakai. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak. Kerangka pada penelitian ini berdasarkan pada rumusan masalah yang akan dianalisis menggunakan teori-teori hukum, asas-asas hukum, dan norma hukum positif di dalam KUHPerdara, putusan pengadilan, dan Undang-Undang terkait.

Kerangka teori adalah kerangka berpikir untuk membantu menganalisis dengan memberikan penilaian terhadap temuan fakta dari hasil penelitian, apakah sesuai dengan teori atau tidak serta menjelaskan objek penelitian yang akan diteliti (Suteki, 2018). Landasan teori dalam suatu penelitian adalah dasar-dasar operasional, landasan teori menjadi suatu dasar atau pondasi yang kuat dalam penelitian yang akan dilakukan. Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Tanggungjawab Hukum, dan Teori Kepatuhan Hukum.

Teori kepastian hukum (*rechtssicherheit*) merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap

suatu tindakan yang tidak memandang siapakah individu yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dalam teori Gustav Radbruch, ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu (Satjipto, 2012):

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Teori selanjutnya adalah Teori Tanggung Jawab, tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatu atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain (Salim et al, 2009).

Teori terakhir yang digunakan guna mendukung penelitian ini adalah Teori Kepatuhan Hukum. Kepatuhan berasal dari kata patuh, yang memiliki arti sebagai suatu tindakan yang dilakukan atas dasar perintah untuk mengerjakan sesuatu. Kepatuhan erat hubungannya dengan aturan, karena

kepatuhan akan muncul apabila seseorang mengetahui aturan-aturan yang sifatnya wajib untuk dikerjakan. Terdapat masyarakat yang mematuhi aturan dikarenakan takut akan diberi sanksi, adapula yang mematuhi aturan dikarenakan status sosial di masyarakat. Menurut Soekanto kepatuhan pada hakekatnya merupakan suatu hasil dari proses internalisasi didalam diri individu yang terbentuk karena adanya pengaruh pengaruh sosial yang memberikan efek pada pengetahuan seseorang, sikap-sikap maupun pola perilaku yang akan menghasilkan tindakan yang sesuai (Suadi, 2018).

Kerangka konsep yang pertama ialah Tujuan hukum dari penelitian ini adalah untuk memberikan kerangka evaluasi normatif guna menganalisis: pertama, sejauh mana undang-undang dan peraturan yang mengatur perjanjian jual beli tanah mencerminkan keseimbangan ideal antara kepastian hukum dan keadilan; kedua, apakah mekanisme hukum yang ada (seperti syarat-syarat kesepakatan yang sah, prinsip itikad baik, dan ketentuan pendaftaran) mampu mencegah dan menyelesaikan ketidakadilan yang timbul dari posisi tawar-menawar yang tidak seimbang dalam transaksi tanah; dan ketiga, bagaimana harmonisasi antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA, dan peraturan pelaksanaannya dapat dioptimalkan untuk mencapai tujuan hukum yang komprehensif yaitu penciptaan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi, realisasi keadilan substantif bagi para pihak (terutama pihak yang lebih lemah), dan perlindungan kepentingan publik serta fungsi sosial tanah. Tujuan hukum multidimensional ini berfungsi sebagai panduan

dalam menganalisis setiap masalah dan menarik kesimpulan yang konstruktif dan secara akademis dapat dipertanggungjawabkan.

Kedua yaitu Fungsi hukum dalam penelitian ini meliputi beberapa aspek. Pertama, fungsi preventif yaitu hukum berperan mencegah terjadinya wanprestasi dengan mengatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas dalam perjanjian. Kedua, fungsi represif yaitu hukum memberikan sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi sebagai bentuk penegakan norma. Ketiga, fungsi korektif yaitu hukum memperbaiki keadaan yang tidak seimbang akibat wanprestasi melalui putusan pengadilan. Keempat, fungsi edukatif yaitu hukum mendidik masyarakat untuk patuh terhadap perjanjian yang telah dibuat.

Yang ketiga Sistem hukum yang menjadi landasan penelitian ini adalah sistem hukum perdata Indonesia yang bersumber dari hukum Eropa Kontinental. Sistem hukum ini mencakup substansi hukum (peraturan perundang-undangan), struktur hukum (lembaga peradilan), dan budaya hukum (kesadaran hukum masyarakat). Ketiga komponen ini saling terkait dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi antara PT. BSD dengan PT. SGU.

Penelitian ini didasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menjamin hak setiap orang atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal ini menjadi landasan konstitusional bahwa

setiap warga negara berhak mendapatkan kepastian hukum dalam setiap perjanjian yang dibuatnya.

Beberapa pasal dalam KUHPerdara yang menjadi landasan penelitian ini antara lain Pasal 1313 KUHPerdara: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Pasal ini menjadi dasar pengertian perjanjian itu sendiri. Pasal 1320 KUHPerdara: Mengatur empat syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat ini harus dipenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat. Pasal 1338 ayat (1), (2), dan (3) KUHPerdara: Ayat (1) menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas pacta sunt servanda). Ayat (2) menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup. Ayat (3) mewajibkan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ketentuan ini menjelaskan mengapa PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

Pengertian dalam judul meliputi Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestatie" yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perikatan. Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan wanprestasi sebagai ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian yang berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Subekti menjelaskan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan, memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, memenuhi prestasi tidak tepat waktu, atau melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, wanprestasi memiliki tiga unsur utama yaitu adanya perjanjian yang sah, adanya pihak yang ingkar janji, dan telah dinyatakan lalai namun tetap tidak melaksanakan kewajiban. Dalam penelitian ini, wanprestasi yang dimaksud adalah kelalaian PT. SGU dalam melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati dalam PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yaitu jual beli melalui Akta Jual Beli (AJB). Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan jual beli sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan. PPJB lahir karena adanya hambatan atau persyaratan yang harus dipenuhi sebelum jual beli dapat dilaksanakan secara sempurna. Hambatan tersebut bisa berupa belum lunasnya pembayaran, belum lengkapnya dokumen,

atau pertimbangan lainnya. Meskipun merupakan perjanjian pendahuluan, PPJB tetap mengikat para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Pelaksanaan jual beli dengan menggunakan skema PPJB umumnya disertai dengan klausula mengenai penyerahan, baik secara fisik maupun secara hukum (*juridische levering*). Penyerahan secara yuridis dilakukan melalui pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, jika dalam proses jual beli belum dibuat AJB, maka penyerahan secara hukum belum dapat dianggap terlaksana. Oleh sebab itu, walaupun PPJB telah dilakukan, penyerahan baik secara fisik maupun yuridis belum dianggap terjadi (Ramadhani, 2022). Dalam konteks hukum perdata, akta otentik termasuk PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Sisca Ferawati Burhanuddin menyatakan bahwa “akta notaris adalah bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga apa yang tertuang dalam akta tersebut harus dianggap benar sampai terbukti sebaliknya di pengadilan” (Sisca, 2021).

Dalam penelitian ini, PPJB yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 017/PPJBKavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 antara PT. Bumi Serpong Damai (PT. BSD) sebagai penjual dengan PT. Swiss

German University (PT. SGU) sebagai pembeli mengenai sebidang tanah dan bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di Tangerang, Banten.

Pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa pinjam pakai adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan akan mengembalikan barang itu. Pasal 1741 KUHPerdota menegaskan bahwa dalam perjanjian pinjam pakai, pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan.

Perjanjian pinjam pakai lahan dalam penelitian ini adalah perjanjian yang dilakukan secara lisan berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai (BAFOPP), di mana PT. BSD meminjamkan lahan parkir seluas  $\pm 5.575,64 \text{ m}^2$  kepada PT. SGU untuk digunakan sebagai tempat parkir kendaraan mahasiswa, dosen, staf akademik, dan pengunjung kampus selama periode tertentu.

Syarat terjadinya wanprestasi tidak dapat terjadi begitu saja tanpa adanya landasan hukum yang kuat. Untuk dapat dikatakan seseorang melakukan wanprestasi, harus dipenuhi syarat-syarat yaitu adanya perjanjian yang sah antara para pihak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu pokok persoalan tertentu dan Suatu sebab yang halal.

Adanya prestasi yang tidak dipenuhi merujuk pada Pasal 1234 KUHPerdota yaitu: kewajiban untuk memberikan sesuatu, kewajiban untuk

berbuat sesuatu dan kewajiban untuk tidak berbuat sesuatu. Dan adanya kelalaian berdasarkan Pasal 1238 debitur harus dinyatakan lalai terlebih dahulu melalui Surat perintah atau akta sejenis; atau karena perikatannya sendiri menentukan bahwa debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Somasi adalah surat peringatan atau teguran dari kreditur kepada debitur agar memenuhi prestasinya dalam jangka waktu tertentu.

Akibat Hukum Wanprestasi Apabila seseorang terbukti melakukan wanprestasi, maka ia akan menghadapi sejumlah akibat hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdara diantaranya kewajiban membayar ganti rugi yang meliputi biaya, rugi dan bunga. Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui pengadilan dan kesepakatan kedua belah pihak. Pembayaran biaya sengketa digunakan jika sengketa berlanjut ke pengadilan dan debitur dinyatakan bersalah.

Ganti rugi berdasarkan praktik hukum dan ketentuan KUHPerdara, ganti rugi dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

#### 1. Ganti Rugi Materiil

- Biaya yang telah dikeluarkan (cost): pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan kreditur sehubungan dengan perjanjian.
- Kerugian yang diderita (schade): kerugian atas rusaknya barang atau hilangnya nilai ekonomis.
- Keuntungan yang hilang (interesse): laba yang seharusnya diperoleh andai kata perjanjian berjalan lancar.

#### 2. Ganti Rugi Immateriil

Kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, seperti hilangnya kepercayaan atau reputasi, namun dalam praktiknya kerugian immateriil lebih lazim dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta tentang wanprestasi salam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan Pinjam Pakai. Suatu studi yang bertujuan untuk memaparkan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan teori hukum serta putusan pengadilan sebagai objek penelitian, kemudian menganalisisnya secara sistematis. Penulis menguraikan dan menganalisis ketentuan hukum yang mengatur tentang Wanprestasi PPJB dan Pinjam Pakai lahan parkir PT SGU terhadap PT BSD, berdasarkan studi kasus Pengadilan Negeri Tangerang melalui Putusan Nomor 346/Pdt.G/2016/PN.Tng. Putusan ini kemudian dikuatkan pada tingkat banding oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 86/PDT/2017/PT.BTN, yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan PT. BSD untuk membatalkan PPJB adalah sah secara hukum karena didasarkan pada wanprestasi yang dilakukan oleh PT SGU. Pengadilan Tinggi juga memerintahkan PT SGU untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada PT BSD.

## 2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif. Pendekatan tersebut dilakukan dengan menganalisis bahan hukum pokok yaitu, teori-teori hukum, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta pandangan para ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan wanprestasi PPJB dan perjanjian pinjam pakai lahan parkir antara PT SGU dan PT BSD.

## 3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian adalah proses penelitian yang dilakukan secara berurutan, tahapan penelitian terdiri dari:

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

Tahapan penelitian kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan, menganalisis dan menyimpulkan berbagai sumber pustaka yang relevan dengan topic penelitian. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara:

#### 1) Inventarisasi Bahan Pustaka

Pada tahapan ini peneliti mengumpulkan literature-literature hukum yang berkaitan dengan topik penelitian, berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal hukum, artikel, dan lainnya.

#### 2) Kualifikasi Bahan Pustaka

Setelah menginventarisasikan bahan-bahan hukum melalui studi pustaka, kemudian dilakukan kualifikasi berdasarkan relevansi, validitas dan aktualitas bahan hukum tersebut.

### 3) Klasifikasi Bahan Pustaka

Literatur yang sudah dikumpulkan kemudian dikelompokkan sesuai dengan kebutuhan analisis, pengelompokan berdasarkan sumber, topic, dan fungsi. Klasifikasi dilakukan dengan tujuan agar bahan pustaka lebih mudah disusun dan dianalisis.

#### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Tahapan penelitian lapangan dilakukan dengan cara mengidentifikasi pertanyaan yang akan ditanyakan kepada narasumber, menentukan narasumber, membuat pedoman wawancara, menentukan waktu dan tempat untuk dilaksanakannya wawancara, pelaksanaan wawancara. Lalu data yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Salah satu penunjang dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber-sumber bacaan yang

erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini. Studi kepustakaan terdiri dari beberapa bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang mengikat, yaitu:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - d) Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng
  - e) Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 86/PDT/2017/PT BTN
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan menjadi pendukung bahan hukum primer. Meliputi buku-buku literatur hukum, tulisan-tulisan hukum, dan jurnal hukum yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Studi Lapangan

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data melalui wawancara ke Pengadilan Negeri Kelas 1 Khusus Tangerang.

#### 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data adalah alat yang yang diperlukan untuk keperluan penelitian skripsi. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Data kepustakaan

Data kepustakaan didapatkan dengan mempelajari bahan hukum, bahan hukum terdiri dari

##### b. Panduan lapangan

Data lapangan diperoleh melalui wawancara dengan narasumber terkait, menggunakan pedoman wawancara, alat perekam data, dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang diteliti.

#### 6. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya akan dianalisis menggunakan yuridis kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan diolah kemudian dianalisis menggunakan teori hukum, asas-asas hukum, dan norma hukum yang berkaitan sehingga menghasilkan pembahasan yang holistik, sistematis, dan komprehensif yang dituangkan dalam bentuk

narasi, sehingga mempermudah pemahaman mengenai masalah yang akan dibahas.

## 7. Lokasi Penelitian

### a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan di Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261;
- 2) Perpustakaan Saija Adinda Lebak yang terletak di Jl. Alun-Alun Timur No. 6, Rangkasbitung Barat, Kec Rangkasbitung, Kab. Lebak, Banten 4321.

### b. Instansi

- 1) Pengadilan Negeri Kelas 1 Khusus Tangerang di Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna No.7, Sukasari, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten;
- 2) Pengadilan Tinggi Banten di Jl. Raya Serang - Pandeglang No.Km. 6.6, Tembong, Kec. Serang, Kota Serang, Banten;
- 3) Kantor Notaris Burhanudin, SH., M.Kn di Jl. Rawasari No.5, Rangkasbitung Barat, Kec. Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Banten.