

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang berarti bahwa manusia adalah makhluk yang membutuhkan orang atau selalu ingin berkumpul dengan sesama manusia lain. Di dalam kehidupan sehari – hari manusia harus memenuhi beberapa hal untuk keberlangsungan kehidupannya, seperti manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan ini dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu keinginan dan kebutuhan. Dimana keinginan merupakan barang dan jasa yang diinginkan oleh manusia untuk kepuasan dirinya¹. Keinginan sendiri tidak esensial di dalam hidup manusia, dan keinginan tidak mempunyai batas. Keinginan setiap manusia berbeda – beda di setiap waktunya dan apabila keinginan ini tidak dipenuhi manusia akan tetap dapat hidup.²

Definisi kebutuhan adalah beberapa hal yang harus dipenuhi agar manusia dapat melanjutkan hidup. Untuk mengatasi masalah ini, manusia mengelompokkan jenis kebutuhan yang diperlukan oleh mereka, dan dibagi berdasarkan tingkat kepentingan kebutuhan atau berdasarkan intensitasnya. Di dalam sejarah, kebutuhan manusia adalah

¹Surbhi S, *Difference Between Needs and Wants*, <https://keydifferences.com/difference-between-needs-and-wants.html>, 2017

²*ibid*

makanan, pakaian, makanan, dan tempat berlindung sedangkan sekarang edukasi atau pendidikan dan kesehatan juga merupakan hal – hal esensial sekarang.

Kebutuhan Primer adalah kebutuhan pokok yang harus diutamakan oleh setiap orang untuk dapat menjalani hidup sebagai manusia. Pengertian yang paling dimengerti adalah sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan Sekunder adalah kebutuhan yang harus dipenuhi setelah kebutuhan primer, sebagai tambahan kebutuhan ini adalah pelengkap agar dapat menjalankan hidup lebih baik. Tempat tinggal adalah kebutuhan primer, tetapi lokasi dan bentuk rumah adalah kebutuhan sekundernya. Gaya hidup manusia adalah salah satu hal kebutuhan sekunder seperti tipe mobil yang digunakan, televisi dan komputer, sekarang *handphone* atau telepon genggam juga merupakan kebutuhan sekunder. Kemampuan ekonomi individual juga membedakan kebutuhan sekunder ini. Yang terakhir, Kebutuhan Tersier adalah kebutuhan yang dipenuhi terakhir dan tidak esensial. Tujuan dari pemenuhan kebutuhan ini adalah untuk kesenangan pribadi dan kebutuhan ini dapat disamakan dengan keinginan, karena tidak semua orang mampu memenuhi kebutuhannya³.

Oleh karena itu sebagai makhluk hidup, tanah adalah hal yang sangat vital atau penting di dalam kehidupan manusia. Karena tanah memiliki fungsi lain selain sebagai tempat tinggal sekarang dan melihat dari fungsi tanah itu sendiri, tanah adalah sebuah

³Nur Rohman, *Pengertian Kebutuhan Primer, Sekunder, Tersier Beserta dengan Contohnya*, <https://akuntanonline.com/pengertian-kebutuhan-primer-sekunder-tersier/>, 2018, 23 July 2021

aset. Di Indonesia jumlah populasi yang berkembang tetapi tidak diikuti dengan jumlah perkembangan perumahan digunakan oleh para pebisnis yang dikenal sebagai *developer* untuk mencari keuntungan.

Di dalam penelitian ini penulis lebih membahas tentang proses Jual – Beli tanah. Persetujuan akan jual – beli disini menimbulkan perikatan sesuai yang diatur di dalam Pasal 1233 Kitab Undang – undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata)⁴ ini, “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang – undang.” dan Pasal 1234 ini berbunyi, “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana satu pihak berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁵ Perikatan melahirkan Hak dan kewajiban bagi setiap pihak, baik bagi pihak penjual atau juga bagi pihak pembeli.

Perjanjian merupakan sumber terpenting karena perjanjian menerbitkan perikatan. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Bukan hanya lewat perjanjian, tetapi perikatan juga dapat muncul dari undang – undang. Jual – beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

⁴ *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Buana Press, 2014

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, 2005, hal 1

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai yang diatur di dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

Di Indonesia sendiri, tanah mendapatkan sebutan agraria, yang artinya adalah pertanian, tanah pertanian, atau urusan kepemilikan tanah. Melihat dari Buku Hukum Agraria Indonesia oleh Boedi Harsono, agraria adalah tanah atau sebidang tanah dari Bahasa latin. Dan apabila melihatnya dari lingkungan administrasi Pemerintahan di Indonesia yaitu Hukum Agraria atau *Agrarisch Recht*. Arti Agraria diambil dari Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Yang selanjutnya disebut UUPA), pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dan didalam batas – batas yang ditentukan dalam Pasal 48 UUPA juga meliputi ruang angkasa. Melihat dari Pasal 1 butir 1 UUPA, yang menyebutkan: “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah – air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.” Selain itu Boedi Harsono di dalam bukunya juga menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangna khusus untuk itu.⁶

Pengertian dari Hak milik diatur di dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun – menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1997

tanah.” Dari pengertian ini dapat dimengerti bahwa Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” dan hal tersebut bermaksud untuk membedakannya dengan hak atas tanah lainnya seperti, hak guna – usaha, hak guna – bangunan, hak pakai dan lainnya, untuk menunjukkan bahwa diantara hak kepemilikan atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal, “Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.” Namun untuk perolehan tanah Hak Milik dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 26, UUPA adalah, “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara paksa namun hal tersebut dapat dilaksanakan dengan adanya kerja sama dari dua pihak dimana dibutuhkan kesepakatan antar pihak. Kesepakatan ini dibutuhkan karena kedua pihak harus mengerti apa yang akan diperbuat dan apa yang mereka lakukan. Kesepakatan kerjasama ini dibuat oleh dua pihak bertujuan untuk mencapai hasil yang sama. Kedua belah pihak saling membutuhkan satu sama lain, dan di dalam kesepakatan ada

peraturan untuk membuat pekerjaan yang dilakukan menjadi tertata dan untuk mencegah masalah yang mungkin terjadi.

Interaksi dalam masyarakat dapat menimbulkan beragam perjanjian, dimana perjanjian sendiri adalah sesuatu perbuatan hukum timbal balik.⁷ Pada dasarnya perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan.⁸ Pengaturan akan perjanjian ini diatur di dalam KUHPerdara. Jual – beli dalam masyarakat dengan objek jual – beli atas tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, hal ini dilakukan karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian secara khusus diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku saat perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan tersebut.

Perjanjian dianggap ada setelah tercapai kata sepakat walaupun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut dalam buku III KUHPerdara. Tetapi ada pengecualian terhadap asas konsensualisme yaitu perjanjian formil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang disamping memenuhi kesepakatan juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti didalam jual – beli tanah diperlukan obyek tanah dan perolehan hak atas tanah perlu untuk mengikuti ketentuan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah melalui jual – beli perlu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁷ Ketut Ardadi , I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan – ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Depnasar, 2010, hal 33.

⁸Salim HS, Abudllah, Wiwik Wahyuningsih, *Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika,2007, hal 7

dan PPAT bertugas untuk membuat Akta Jual – Beli Tanah (AJB). Sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 (yang diubah menjadi PP No. 24 tahun 1997) “Pemindahan hak atas tanah..., hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.” Melalui PP tersebut, pemindahan hak dapat diakui dengan AJB, sementara dalam praktek sering dilaksanakan prosedur jual – beli dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk pengikatan antara penjual dan pembeli karena sifatnya dibawah tangan atau non otentik. Umumnya dalam PPJB snediri mengatur syarat tertentu untuk dipenuhi agar dapat dilakukan AJB.

Wanprestasi berasal dari Belanda, yaitu “*wanprestatie*” yang berarti 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. Salah satu arti dari wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁹

Wanprestasi merupakan sebuah kelalaian seorang debitur yang dapat dibagi menjadi 4 yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

⁹ Prodjodikoro, R.Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VIII, Bandung : Mandar Maju, 2000, hal 23

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁰

Kelalaian ini merupakan perbuatan yang dilakukan oleh si berutang atau debitur, dan akibat yang diterima oleh debitur adalah,

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti – rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan risiko

Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.¹¹

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, pemindahan baru dapat dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah juga sudah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia. Ada dua cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah perpindahan hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang diperbuat oleh pemilik seperti dengan warisan, dan dialihan adalah berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum seperti jual – beli. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual – beli, tukar menukar, hibah, lelang,

¹⁰Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hal 45

¹¹*ibid*

pewarisan, peralihak hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Apabila melihat peraturan perundang – undangan cara termudah untuk mendapatkan tanah adalah melalui cara jual – beli.

Salah satu caranya adalah dengan jual – beli, pengertian jual – beli diatur didalam Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu “Jual – beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa Jual-Beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selain itu, dari pasal tersebut juga dapat dilihat bahwa diperlukan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli agar dapat mengikat perjanjian jual beli dan baru dapat dikatakan sudah sah.

Definisi Jual – beli menurut Subekti adalah, “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”¹² Pengertian jual – beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan sejumlah uang dari harganya kepada penjual.¹³

¹² Subekti, S.H, 2005, “Hukum Perjanjian” hal 79

¹³ Urip Sutanto, *Pendaftaran dan Peralihak Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal 36

Jual – beli dapat dilaksanakan dengan sah apabila sudah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli yang masing – masing sudah melaksanakan hak dan kewajiban masing – masing. Pengertian perjanjian Jual – Beli atas tanah adalah perjanjian dimana pihak penjual menjual sebuah tanah dan menyerahkan hak atas tanah di dalam bentuk sertifikat tanah kepada pembeli. Pembeli berkewajiban untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.¹⁴

Di dalam pelaksanaan jual – beli, seorang pembeli disebut sebagai debitur dan seorang penjual dinamakan kreditur, dan seorang Kreditur berhak untuk menerima pembayaran sesuai dengan yang sudah ada di kontrak jual – beli. Sementara seorang Debitur berhak untuk menerima barang yang diperjanjikan didalam objek perjanjian tersebut.

Penulis membahas mengenai Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Tanah (PPJB). PPJB dibuat sebagai sarana pengikat sebelum dilaksanakan Akta Jual – Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat dengan akta notaris. Pembuatan PPJB adalah bentuk pengikatan bagi pihak penjual dan pembeli dan adanya uang muka sebagai kesepakatan. Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat – syarat atau keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak, kemudian apabila sudah adanya kesepakatan dan pembayaran yang berbentuk uang muka, kemudian baru akan dibuatnya AJB oleh Notaris kemudian.

¹⁴Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung, 2010, hal. 317

Proses peralihan hak atas tanah melalui PPJB tidak diatur di dalam peraturan perundang undangan, tetapi ada di dalam Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan aturan perubahannya yaitu Pasal 1 angka 10 dan 11 Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan,

Angka 10

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Dan Angka 11

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Dapat dilihat disini bahwa PPJB merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual – beli atas suatu benda yang umumnya adalah tanah. PPJB tersebut berguna untuk mengikat calon penjual dan pembeli, tetapi hanya dengan adanya PPJB tidak berarti

bahwa akan ada peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan,

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Yang selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Lewat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) baru dapat diakui peralihan hak atas tanah tersebut. Pembuatan PPJB tidak wajib namun dapat dilakuakn oleh para pihak sebelum dibuatnya AJB.

Hak atas tanah yang semula dimiliki oleh penjual baru akan beralih setelah AJB, selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Di dalam Kasus Putusan Nomor 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, penulis ingin membahas mengenai Pertimbangan Hukum kasus wanprestasi yang terjadi di Jakarta Selatan terhadap Jual – Beli tanah dan proses penyelesaian sengketa tersebut.

William Supit sebagai penjual tanah selaku Penggugat melawan Yolanda Siswanto sebagai pembeli tanah dan sebagai Tergugat dan Anne Djoenardi sebagai Notaris dan PPAT dan kemudian sebagai Turut Tergugat. Di dalam kasus ini, William Supit sebagai Tergugat berniat untuk menjual tanahnya yang beralamat di Jl. Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan.

Penggugat berniat untuk menjual tanahnya yang seluas 2.333 m² pada bulan September 2011 dengan alasan untuk menggunakan hasil penjualannya untuk modal usaha. Berkat bantuan dari *agent property* Sandrawaty Djuanda, pada tanggal 10 September 2011 mempertemukan Penggugat dan Tergugat pertama kalinya untuk menentukan harga dan tenggang waktu pembayarannya. Tanah yang beralamat di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA No. 8 akan dibeli dengan harga Rp. 49.000.000.000 (Empat puluh sembilan miliar rupiah) dan pada tanggal 12 September 2011 akan bertemu lagi di Kantor Notaris Anne Djoenardi, SH., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi Turut Tergugat di Jakarta untuk melaksanakan dan menanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Untuk keamanan pembeli dan kewajiban dari seorang Notaris dan PPAT, maka Turut Tergugat mengecek sertifikat hak milik tanah tersebut kemudian ditemukan adanya blokir pada tanah tersebut dikarenakan Penggugat belum membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama sepuluh tahun. Pada tanggal 12 September 2011, Penggugat dan Tergugat keduanya setuju untuk menandatangani Akta Perjanjian

Pengikatan Jual – Beli No. 12 yang dibuat di depan PPAT atau Turut Tergugat. Dan di dalam perjanjian tersebut ditentukan bahwa Tergugat akan membayar tanah sejumlah Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) secara langsung sebagai uang muka dan Rp 44.000.000.000 (empat puluh empat miliar rupiah) untuk pelunasan tanah, merubah cara pembayaran dari yang pertama.

Tergugat sebagai pembeli menolak untuk menanda tangani Akta Jual – Beli tanah dengan alasan bahwa nenek dari Tergugat akan dioperasi di Australia pada tanggal 3 Oktober 2011 dan setelah operasi tersebut baru Tergugat akan melunasi pembayarannya dan dijanjikan pada tanggal antara 5 Oktober 2011 sampai 7 Oktober 2011. Dan ternyata, dikarenakan di dalam Akta PPJB No. 12 tersebut tidak ditentukan batas waktu untuk pelunasan harga tanah tersebut dan tidak ditentukan juga batas waktu untuk pelaksanaan pembuatan AJB.

Dari sini baru Penggugat sadar bahwa isi dari akta PPJB tersebut tidak sesuai dengan yang dibacakan oleh Turut Tergugat yang kemudian sudah ditanda – tangani oleh Penggugat dan Tergugat. Karena protes dari Penggugat maka Turut Tergugat menyarankan untuk membatalkan Akta PPJB No. 12 dengan alasan bahwa Tergugat Wanprestasi dan dikarenakan ada ketentuan umum yang berlaku, tenggang waktu untuk melakukan pelunasan pembayaran jual – beli adalah 1 (satu) bulan setelah dibuat akta PPJB. Penggugat dan Tergugat kemudian setuju dan sepakat untuk menanda – tangani Akta Jual – Beli pada tanggal 5 Oktober 2011 atau 7 Oktober 2011 dan beralih ke S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, SH., Notaris dan PPAT.

Penggugat melalui *Agent Property* memberikan surat Somasi (Peringatan) kepada Tergugat untuk melaksanakan Jual – Beli dan pelunasannya atas pembelian tanah Penggugat dan sudah dilakukan sebanyak 9 (Sembilan) kali namun tidak ditanggapi oleh Tergugat. Berdasarkan dari hal – hal yang telah diungkapkan oleh Penggugat sudah terlihat bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan Tergugat tidak mau melaksanakan pembuatan Akta Jual – Beli. Oleh karena itu Penggugat memilih untuk melakukan pembatalan Akta PPJB tanggal 12 September 2011, No. 12 yang dibuat dihadapan Anne Djoenardi, S.H., MBA., Notaris & PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin meneliti lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya di dalam tesis yang berjudul: Penyelesaian Sengketa Hukum atas Jual – Beli Tanah yang dibatalkan karena Wanprestasi.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang dibahas di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi pembeli yang dirugikan dalam hal terjadi wanprestasi PPJB Tanah?
2. Bagaimana *ratio decidendi* di dalam kasus putusan No. 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel di dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis norma – norma peraturan perundang – undangan yang berlaku berikut latar belakang kebijakan (Ratio Legis) dalam jual – beli tanah dan perbuatan wanprestasi terhadap PPJB yang sudah disepakati tersebut.
2. Penelitian dilakukan untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan atau implementasi peraturan perundang – undangan di dalam jual – beli tanah dan perbuatan wanprestasi terhadap PPJB tanah.
3. Untuk mengkaji dan solusi atau tindakan yang seharusnya dilakukan guna mengatasi permasalahan yang dihadapi dan telah dikaji baik dari aspek substansi hukum maupun implementasinya

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Untuk mengembangkan pemahaman komprehensif tentang peraturan perundang – undangan mengenai proses jual – beli tanah melalui pembuatan PPJB.

2. Manfaat Praktis:

Penelitian ini diharapkan untuk menambah pengetahuan dan wawasan untuk masa depan atau dapat membantu bagi penjual dan pembeli di dalam melaksanakan transaksi jual – beli.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dan tiap bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Sistematika tersebut dibagi sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam bagian satu bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang dari permasalahan yang terjadi, yaitu awal mula perikatan hingga akhirnya menjadi perjanjian dan proses perjanjian jual beli tanah. Bagian kedua bab ini adalah rumusan masalah yang akan diteliti

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini akan menjelaskan mengenai pengertian – pengertian dari Aneka Perikatan dan Perjanjian, asas – asas perjanjian, subjek dan objek dari

perjanjian, meninjau tentang prestasi yang kemudian dilanjutkan menjadi wanprestasi, pengertian wanprestasi sendiri dan akibat hukum dari wanprestasi.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini akan menjelaskan tentang metode dan jenis penelitian yang digunakan, tipe penelitian yang digunakan adalah normatif – empiris. Pengumpulan bahan untuk penelitian yang digunakan, baik bahan hukum primer yaitu dengan adanya wawancara dan juga bahan hukum sekunder yang digunakan untuk menunjang isi pembahasan isu hukum.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISA

Di dalam bab ini akan menjelaskan dan menganalisa wanprestasi di dalam perjanjian jual – beli tanah di dalam kasus putusan Nomor No. 509/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Penulis menganalisa interpretasi dan logika argumentasi, serta konsistensi pemikiran, termasuk kesesuaian metode analisis dengan tujuan penelitian dan penulis akan menjawab rumusan masalah yang sudah dibuat di dalam bab 1.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab terakhir ini akan memuat kesimpulan yang diambil dari penelitian yang sudah diselesaikan. Di dalam bab ini akan ada penjelasan, korelasi, dan relevansi kesimpulan dengan rumusan masalah dan tercapainya tujuan penelitian. Saran yang dibuat berdasarkan penelitian ini mengenai wanprestasi PPJB Tanah