

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial, dimana artinya manusia akan selalu membutuhkan manusia lain dalam memenuhi kebutuhannya seperti tolong-menolong, tukar-menukar dengan cara melakukan jual-beli, pijam-meminjam, sewa-menyewa dan berbagai usaha lain untuk mendapatkan keinginannya. Kebutuhan akan tempat usaha merupakan hal yang cukup dicari masyarakat untuk mengembangkan bisnisnya seperti rumah kantor (rukan). Rukan merupakan objek sebuah rumah yang memiliki perkembangan dalam pemakaiannya. Umumnya, rukan terdiri dari dua lantai atau lebih dimana lantai bawah digunakan sebagai tempat usaha dan lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal.

Adanya rumah kantor menjadi bukti bahwa kebutuhan manusia meningkat dengan mengefisiensikan fungsi dari bangunan, namun dengan harga yang terus naik membuat orang kesulitan membeli properti dengan satu kali pembayaran. Dengan alasan itu, mau tidak mau para pelaku usaha banyak yang melakukan jual-beli rukan yang dianggap strategis dengan angsuran. Pembelian dengan angsuran berarti barang atau jasa yang dibeli oleh debitur dari penyedia barang atau jasa dibayar secara bertahap, oleh karenanya dalam kegiatan ini dibutuhkan pengikat untuk para pihak agar tetap menjalankan prestasinya dengan baik yaitu melalui perjanjian.

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Buku III tentang Perikatan, Bab kedua bagian kesatu sampai dengan bagian keempat. Kata perikatan memiliki arti yang lebih luas dari “perjanjian”. Kata perikatan sendiri berarti “suatu hubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu

hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”¹.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Riduan syahreni dalam bukunya berpendapat bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi itu disebabkan dalam suatu perjanjian terdapat “hak” dan “kewajiban” yang dimiliki masing-masing pihak².

Beralaskan pengertian di atas maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian yaitu perjanjian melahirkan suatu perikatan, karena perjanjian menjadi sumber penting yang kemudian melahirkan perikatan selain dari undang-undang baik dalam bentuk tertulis atau secara lisan. Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum maka syarat sah yang sudah ditetapkan dalam pasal 1320 KUHPerdara harus terpenuhi dahulu, yaitu:

1. Kesepakatan bagi yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Jual beli merupakan perjanjian yang umum dilakukan, dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatakan:

“Pengertian 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.”

Menurut M. Yahya Harahap, jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda (zaak) dan

¹ R Subekti, “Hukum Perjanjian, Jakarta: PT,” *Intermasa, Cetakan Kesepuluh* (2005). Hal. 1

² Syahreni Riduan, “*Hukum Perdata Indonesia*” Citra Aditya Bakti, Bandung, (2009). Hal. 194

pihak lain yang bertindak sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga³. Dari pengertian jual beli diatas, maka yang dapat disimpulkan jual beli merupakan perjanjian timbal balik, suatu pihak yang disebut penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pembeli akan membayar dengan harga yang telah disepakati. Apabila kedua belah pihak sudah terjadi kesepakatan mengenai kebendaan dan harga meski benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar namun jual beli dianggap sudah terjadi, hal ini berdasar pada Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Dalam jual beli tanah dan bangunan atau peralihan atas tanah dan bangunan tersebut dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan sebagai tanda jadi awal transaksi atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Isi PPJB pada umumnya adalah kesepakatan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli untuk mengikat diri yang disertai pemberian tanda jadi atau uang muka yang sesuai dengan perjanjian. PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu misalnya, pembayaran belum lunas. Dalam PPJB biasanya diatur mengenai syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB.

Beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT seperti adanya pajak pembeli dan penjual yang harus dibayarkan sebelum beralih hak, cek fisik sertifikat asli, validasi, penandatanganan AJB yang terkendala dengan alasan salah satu pihak tidak dapat hadir, status objek masih dalam agunan atau jaminan bank hingga objek masih dalam pemecahan sertifikat. Maka dari itu, Notaris/PPAT mengusulkan solusi untuk membuat perjanjian pendahuluan untuk mengikat penjual dan pembeli⁴. PPJB yang dibuat merupakan perjanjian

³ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1996, hal. 181

⁴ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement deed Of Land That Made by Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal. 7

permulaan saja, karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah harus menggunakan akta PPAT sebagai halnya telah diatur dalam Undang-undang juga peraturan mengenai hak atas tanah⁵.

Alasan masyarakat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran terhadap objek belum secara penuh atas lunas;
2. Dokumen administrasi yang belum dilengkapi;
3. Belum dikuasainya objek oleh oara pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjual-belikan yang masih belum ada kesepakatan antar pihak.

Pengaturan mengenai PPJB sendiri tidak tertulis jelas dalam peraturan perundnag-undangan, sehingga dalam KUHPerdata, PPJB termasuk ke dalam perjanjian tidak bernama. Sesuai dengan Pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain.”

Meskipun begitu, PPJB merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris maka menurut ketentuan pasal 1868 dan 1867 KUHPerdata menekankan bahwa PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian di mata hukum. PPJB sendiri perjanjian yang bersifat obligatoir, dimana para pihak baru mencapai kesepakatan untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga meski sudah dibuatnya PPJB namun hak milik atas benda tersebut belum beralih karena yang nantinya harus para pihak harus melakukan perjanjian penyerahan, yaitu penandatanganan AJB di hadapan PPAT.

⁵ Riza Firdaus. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”, Jurnal LamLaj Vol. 2 Issue. 1 2017.

Proses jual beli menggunakan PPJB umumnya diikuti dengan perbuatan penyerahan baik secara fisik maupun yuridis, yang mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan di hadapan PPAT dengan menandatangani dan membuat AJB. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi:

“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.”

Maka, apabila dalam suatu proses jual beli tersebut belum ada AJB tidak bisa dikatakan terjadi penyerahan secara yuridis, meski PPJB telah dibuat.

PPJB memiliki dua macam, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas adalah PPJB yang harganya sudah dilunasi namun belum dilaksanakan AJB, disebabkan alasan-alasan seperti pajak jual-beli yang belum dibayarkan, sertifikat yang masih dalam pengurusan dan sebagainya. Sedangkan, PPJB tidak lunas dibuat dengan kondisi pembayaran belum lunas, pada pasal-pasal PPJB belum lunas umumnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayar saat penandatanganan PPJB, termin pembayaran serta sanksi yang disepakati apabila terjadinya wanprestasi⁶.

Dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai kesepakatan para pihak, khususnya perjanjian jual beli dapat timbul permasalahan yang menjadi penyebab terjadinya sengketa yang dikarenakan perbedaan kepentingan, pendapat serta persepsi perorangan dan atau badan hukum mengenai status kepemilikan atau pemanfaatan benda oleh suatu pihak serta pembayaran yang belum lunas⁷.

⁶ C N Cowandy, “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutangdi Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 1–4.

⁷ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya. Yogyakarta: Liberty, 2013, hal. 7

Wanprestasi sendiri merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang tidak boleh dalam perjanjian tersebut. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi yaitu ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian⁸.

Menurut pasal 1883 KUHPerdara, seorang individu dapat dikatakan telah wanprestasi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang sudah disanggupi untuk dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikan, namun terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Akibat dari terjadinya wanprestasi adalah kerugian yang dirasakan oleh salah satu pihak, sehingga pihak tersebut berhak untuk meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Apabila debitur tidak memenuhi perikatannya (wanprestasi) atau pada perikatan-perikatan dimana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada debitur namun tidak diindahkan, sehingga debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan.

Untuk mengatasi masalah tersebut, pihak yang terkait akan membawa permasalahan ini ke pengadilan untuk mendapat keadilan bagi semua pihak, saat mengambil keputusan, hakim dapat menggunakan keputusan sebelumnya sebagai pedoman untuk menyelesaikan perkara yang sama. Dalam pengambilan keputusan yurisprudensi terdaapt beberapa unsur yang harus dipenuhi yaitu kriteria adil, keputusan atas sesuatu yang tidak jelas

⁸ Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hal.17

pengaturannya, terjadi berulang kali dengan kasus yang sama dan sudah dibenarkan Mahkamah Agung, serta sudah menjadi keputusan tetap.⁹

Permasalahan yang muncul dewasa ini baik secara kualitas maupun kuantitas meningkat sehingga memerlukan penanganan yang baik seperti kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim mengenai wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli rumah kantor (rukan) yang dilakukan oleh PT. Emany Sentosa Abadi sebagai penggugat melawan Toriq sebagai tergugat, PT. Yakin Gloria INC, sebagai turut tergugat I dan Eva Junaida, SH, sebagai turut tergugat II

Kasus ini bermula ketika Penggugat dengan Tergugat menandatangani pengikatan jual beli pada tanggal 22 agustus 2011, bahwa tergugat dalam hal menandatangani pengikatan jual beli tersebut berdasarkan Akta Kuasa Menjual, Nomor AKW 04/08/VI/2020, tertanggal 14 Juni dari Turut Tergugat I, penandatanganan pengikatan jual beli ini juga dilakukan di hadapan Turut Tergugat II.

Objek dalam pengikatan jual beli adalah 1 (satu) unit rumah kantor selanjutnya disebut Rukan, setempat dikenal dengan Nomor A.18, terletak di Jalan TB Simatupang, RT.007, Rw.011, dengan ukuran tanah 4,5 m X 31,5 m atau dengan luas kurang lebih 141,75 M2 (seratus empat puluh satu koma tujuh puluh lima meter persegi) dan ukuran Ruko 4,5 m x 15 m, dengan 3 lantai, yang berdiri diatas tanah seluas 3.550 M2 (tiga ribu lima ratus lima puluh meter persegi). Harga yang telah disepakati oleh kedua pihak untuk Rukan Nomor A.18 aquo adalah Rp. 2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah), sebagaimana diuraikan pada pasal 1, Pengikatan Jual Beli yang di buat pada tanggal 22 Agustus 2011, antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual, dihadapan Notaris Eva Junaida,SH (Turut Tergugat II)

⁹ J Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrik Dan Yuripudensi*, Citra Adtya Bakti, Bandung, 2014,hal. 130

Adapun tata cara pelunasan pembayaran pembelian Rukan Nomor A.18 aquo, sebagaimana Pasal 1 Pengikatan Jual Beli tertanggal 22 Agustus 2011 adalah sebagaimana berikut :

- Pembayaran pertama (uang muka) sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), pada tanggal 19 Agustus 2011;
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) pada saat tanda tangan surat perjanjian pengikatan jual beli ini, pada tanggal 22 Agustus 2011 dan 23 Agustus 2011;
- Pembayaran ketiga sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sesuai dengan kesepakatan 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan surat perjanjian pengikatan jual beli ini, pada tanggal 13 Oktober 2011;
- Sisanya sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta rupiah), pada tanggal 14 Desember 2011;
- Sisanya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), akan dilakukan pada saat penyerahan Rukan atau pada saat penyerahan sertifikat atas nama pihak kedua.
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat, oleh karenanya Penggugat saat ini menunggu penyelesaian sertifikat atas Rukan Nomor A.18 tersebut;

Bahwa pada masa pengikatan jual beli ini, penggugat telah menempati rukan No. 18A selama 4 (empat) tahun dan melakukan kewajiban pembayaran PLN (listrik) dan keamanan serta biaya-biaya yang timbul atas kepemilikan Rukan Nomor A.18 aquo. Sebagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli bahwa seharusnya Tergugat menerima pembayaran cicilan terakhir dari Penggugat, melaksanakan pengurusan dan pembuatan serta proses balik nama sertifikat

tersebut ke atas nama Penggugat, tetapi hingga putusan ini dikeluarkan, Tergugat tidak pernah melaksanakan hal tersebut.

Atas uraian diatas maka PPJB yang dilakukan belum selesai karena belum sampai ke dalam proses Perjanjian Jual Beli karena pembayaran atas rumah kantor (rukan) tersebut belum lunas. Tetapi, dalam amar putusan 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim antara lain menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan Penggugat adalah Pemilik yang berhak atas 1 unit rumah kantor (Rukan) dimana hal ini tidaklah sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi;

“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.”

Pasal tersebut berisi tentang bahwa jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT yang kemudian dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Sementara dalam perkara ini para pihak baru dalam tahap PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan dari jual beli itu sendiri.

Hal tersebut yang melatar belakangi penulis untuk mengangkat permasalahan tersebut ke dalam skripsi (tugas akhir) yang berjudul “**Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Tim Tentang Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim ?
2. Apakah yang menjadi pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim?
3. Bagaimanakah analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah kantor (rukan)?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim
3. Untuk mengetahui analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah kantor (rukan)

D. Kegunaan Penelitian

Dengan penelitian mengenai Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim Tentang Wanprestasi Terhadap Pengikatan Jual Beli diharapkan hasil penelitian dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis
Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan dalam hal hukum sengketa jual beli karena wanprestasi
2. Secara praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi masyarakat sebagai sumber informasi mengenai bagaimana suatu putusan hakim ditetapkan dalam kasus wanprestasi.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu serta memberi masukan bagi masyarakat, pihak-pihak terkait dengan masalah yang diteliti agar lebih memperhatikan segala bentuk perbuatan wanprestasi dalam perjanjian.

E. Kerangka Pemikiran

Hukum menurut Paul Scholten adalah suatu petunjuk tentang apa yang layak dilakukan dan apa yang tidak layak untuk dilakukan yang bersifat perintah¹⁰. Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, dalam artian kekuasaan negara berlandaskan hukum yang dibentuk dan disesuaikan dengan kebutuhan hukum yang ada di masyarakat namun eksistensi hukum di masyarakat tidak hanya sebagai sarana untuk menertibkan kehidupan masyarakat, melainkan juga dijadikan alat yang mampu mengubah pola pikir perilaku warga masyarakat¹¹.

Tujuan hukum bersifat *Universal*, seperti ketertiban, kedamaian, ketentraman, kebahagiaan, dan kesejahteraan dalam kehidupan di masyarakat. Dalam perkembangan ilmu hukum terdapat dua teori tujuan hukum yang cukup dikenal yaitu teori etis dan teori utilitis. Teori etis menjelaskan bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan keadilan kepada setiap orang sesuai haknya. Sementara pada teori utilitis adanya hukum untuk memberi kegunaan atau manfaat kepada masyarakat¹². Dengan penjelasan tersebut tujuan hukum adalah suatu sarana yang dibentuk oleh legislatif membuat peraturan yang memberikan kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dalam buku III KUHPerdara menjelaskan bahwa salah satu unsur perjanjian, perjanjian merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Artinya,

¹⁰ Mas, M. Pengantar Ilmu Hukum Cet II. (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2011) hlm. 20

¹¹ Ibid. hlm. 82

¹² Suryaningi. *Pengantar Ilmu Hukum* (Samarinda, Mulawarman University Press, 2018) hal. 79

semua perjanjian pada dasarnya berkaitan dengan kekayaan yang memiliki nilai ekonomis, khususnya dalam hal ini yaitu perjanjian jual beli yaitu harus memenuhi asas konsensualisme, dimana perjanjian jual-beli itu dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai harga dan barang. Begitu kedua pihak setuju dengan ketetapan barang dan harga, maka terwujudlah perjanjian jual-beli yang sah¹³. Perjanjian jual-beli ini diikuti oleh kewajiban pelaku usaha dan konsumen yang harus dipenuhi, apabila suatu waktu salah satu pihak melanggar kewajiban maka perjanjian tersebut mengalami cedera.

Sebagai jaminan bahwa suatu hukum dijalankan dengan cara yang tepat maka hadir lah teori kepastian hukum, kepastian sendiri adalah tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak memiliki kepastian maka hukum akan kehilangan makna serta jati dirinya. Kepastian hukum merupakan figure hukum yang terkandung dalam perjanjian¹⁴. Kepastian hukum tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dengan bunyi “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Dengan kata lain bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat¹⁵. Teori kepastian hukum memiliki tujuan untuk menjaga kepentingan setiap individu sehingga tidak diganggu gugat¹⁶. Disebutkan dalam buku Peter Mahmud Marzuki bahwa teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

1. Individu akan mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak dilakukan dengan adanya aturan bersifat umum
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

¹³ Subekti, R. *Aneka Perjanjian* (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014)

¹⁴ Wawan, *Hukum Perikatan*, hal 145.

¹⁵ Sinaga, N. A. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Binamulia Hukum, 7(2), 107-120 (2018).

¹⁶ AP. Parlindungan, *Perlindungan Pendaftaran Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 79

Tidak hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang namun, kepastian hukum juga dilihat dari konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya terkait kasus yang identik dengan yang telah diputuskan. Satjipto Rahardjo berpendapat, mendirikan negara hukum memerlukan proses yang panjang, dibutuhkan kelembagaan yang kuat serta tokoh dengan kewenangan-kewenangan yang laur biasa serta independent, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislative. Tidak cukup dengan peraturan hukum yang harus dilaksanakan sebagaimana mestinya, hal ini agar terwujudnya suatu kepastian hukum yang sesuai dengan keadilan.¹⁷

Menurut Roeslan Saleh, Keadilan dan kepastian hukum adalah tujuan hukum yang sering kali tidak sejalan dan sulit dihindari saat pelaksanaannya. Suatu peraturan hukum yang banyak menuntut kepastian hukum maka besar kemungkinannya aspek keadilan yang terdesak. Dengan ketidaksempurnaan peraturan hukum ini dalam praktiknya maka hakim sebisa mungkin harus mengutamakan keadilan di atas kepastian hukum¹⁸.

Sudikno Mertokusumo juga berpendapat bahwa kepastian hukum adalah adanya jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan¹⁹. Manusia sendiri tidak akan bisa lepas dari aturan hukum dimanapun mereka berada, karena dimana ada masyarakat disitu terdapat hukum yang berlaku dan mengikat.

Asas kebebasan berkontrak juga terkandung dalam pasal dimana kata “semua” di dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata mengindikasikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian, menentukan isi dari perjanjian, dan menentuka bentuk dari perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-

¹⁷ Fahmi, *Kepastian Hukum*, Jakarta, 2009, h. 21, dikutip dari Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Harian Kompas Media Jakarta, 2006, h. 17.

¹⁸ Bismar Siregar, *Kata Hatiku, Tentangmu*, Diandra Press, Jakarta, 2008, h. 121-122.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama²⁰. Namun, kebebasan ini tetap memiliki batasan-batasan untuk memperhatikan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum²¹.

Pada kehidupan bermasyarakat tidak akan terhindar dari benturan kepentingan-kepentingan yang bertentangan antara satu sama lain. Oleh karena itu, peran hukum sebagai sarana agar meminimalisir dan mengkoordinasikan agar benturan yang terjadi dapat ditekan. Hal tersebut merupakan salah satu dari gambaran fungsi hukum sebagai pelindung, dengan kata lain perlindungan hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kemanfaatan dan kedamaian dimana hal ini diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan pastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Perlindungan hukum sendiri suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, dalam hal yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang represif, secara tertulis maupun tidak tertulis dalam menegakkan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon teori perlindungan hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk tujuan perlindungan, subyek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subyeknya²². Dalam teori perlindungan hukum Salmond, bahwa tujuan hukum yaitu untuk mengintegrasikan juga mengatur berbagai kepentingan hukum yang bergesekan satu sama lain. Sehingga hukum yang telah diatur sedemikian rupa akan menekan tabrakan kepentingan tersebut. Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai dan kaidah yang

²⁰ Ridwan, *Hukum Kontrak*, hlm 87

²¹ Sisilia M. *Mengenal asas-asas dalam perjanjian*, diakses dari <<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/mengenal-asas-asas-dalam-perjanjian/>> pada tanggal 20 Maret 2023, pukul 11.34 WIB

²² Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Cetkan I, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 263.

diterapkan sebagai sikap dan tindakan dalam menciptakan ketertiban antar sesama manusia²³

Kesimpulannya yaitu perlindungan hukum adalah ketika subyek-subyek hukum dilindungi dengan adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dibedakan menjadi 2, yaitu²⁴:

1. Perlindungan hukum preventif yang merupakan perlindungan bertujuan mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran dan memberikan Batasan dalam melakukan suatu kewajiban
2. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan berupa sanksi seperti hukuman penjara, denda dan sebagainya yang diberikan apabila sudah terjadi suatu pelanggaran dengan maksud untuk mencegah melakukan pelanggaran yang sama.

F. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dapat digunakan sebagai perbandingan dan pelengkap pada penelitian yang dilakukan saat ini, antara lain:

1. **Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** oleh Rona Swastika (2021), dimana yang menjadi perumusan masalah adalah bagaimana pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam KUHPerdata; serta bagaimanakah penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi diantara pihak PPJB tersebut. Sementara skripsi ini membahas tentang analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor

²³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 14

²⁴ Ibid hal. 20

336/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan perjanjian jual beli.²⁵

2. **Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah** oleh Hermawan Wijaya Putra (2015), dimana yang menjadi perumusan masalahnya yaitu bagaimana kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikaitkan dengan penguasaan mutlak; dan bagaimana perlindungan hukum terhadap hak hak pihak yang mengikatkan diri. Sedangkan skripsi ini membahas analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan perjanjian jual beli.²⁶
3. **Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bogor Valley Residence** oleh Yordan Loudwik (2017). Dimana yang menjadi perumusan masalah yaitu bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen; dan bagaimana penerapan ganti rugi terhadap pihak yang melakukan wanprestasi. Sementara skripsi ini membahas analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan perjanjian jual beli.²⁷
4. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan** oleh Made Ara Denara Asia Amangsa dan I Made Dedy Priyanto. Jurnal ini membahas tentang kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT; dan manfaat dari diadakannya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan. Sementara skripsi ini membahas

²⁵ Rona Swastika, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Skripsi* (Surakarta: Universitas Muhamadiyah Surakarta, 2021)

²⁶ Hermawan Wijaya Putra, "Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Skripsi* (Jember: Universitas Jember, 2015)

²⁷ Yordan Loudwik, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bogor Valley Residence", *Skripsi* (Jakarta: Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, 2017)

analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan perjanjian jual beli.²⁸

5. **Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan** oleh Supriyadi. Jurnal ini memiliki perumusan masalah apakah perjanjian dalam bentuk pengikatan jual beli dapat diterima dalam hukum pertanahan. Sementara skripsi ini membahas analisis putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tentang wanprestasi terhadap pengikatan perjanjian jual beli.²⁹

G. Langkah-langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Salah satu unsur terpenting dalam penelitian adalah metodologi. Metodologi penelitian hukum berarti suatu teknik atau cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis)³⁰.

Dalam penulisan skripsi ini peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, artinya penelitian ini menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan teori hukum pelaksanaan praktek penegakan hukum terkait masalah yang diteliti yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis dan menyeluruh terkait wanprestasi perjanjian pengikatan jual-beli.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan penelitian ini adalah *case study* dimana pendekatan ini melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang

²⁸ Made Ara Amangsa and I Made Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Blei (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atas Bangunan,” Kerta Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana 3 (2019): 239–255.

²⁹ Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus (2016)

³⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram:Mataram university Press, 2020) hal. 30

berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun negara lain³¹.

3. Sumber Data

Berdasarkan sumber data yang telah disebutkan maka jenis data yang dipilih dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif yang mana setelah data terkumpul akan dilakukan analisis untuk mengetahui suatu keadaan.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, terdiri dari KUHPdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 336/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim
- b. Bahan hukum sekunder berupa bahan yang menunjang bahan hukum primer berupa buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan buku-buku mengenai Perjanjian dan Peralihan hak atas tanah
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan hukum yang memberi penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus dan ensiklopedia hukum

4. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

- a. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, serta produk hukum yang berkaitan dengan obyek yang diteliti
- b. Data sekunder ini diperoleh dari pengetahuan dan penalaran yang dilakukan di perpustakaan berupa karya ilmiah, pandangan serta doktrin-doktrin hukum yang diperlukan dalam penelitian ini.

³¹ Marzuki, P. M. *Penelitian hukum* (2005). Hlm. 134

- c. Data tersier sendiri merupakan bahan pustaka yang bertujuan untuk meringkas dan mengemas ulang gagasan sumber data primer dan sekunder.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi kepustakaan

Pengumpulan data bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (library research), yang artinya peneliti membaca dan mempelajari literatur, teori-teori, peraturan perundang-undangan serta pendapat yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian untuk dianalisis agar mendapatkan penjelasan penyelesaian masalah.

b. Observasi

Observasi merupakan kegiatan akan suatu proses dengan tujuan untuk memahami pengetahuan dari sebuah fenomena pengetahuan dan gagasan untuk mendapatkan informasi-informasi yang diperlukan untuk melanjutkan penelitian. Adapun arah dari observasi adalah menggambarkan kegiatan yang terjadi dan orang yang terlibat dalam kegiatan³². Observasi dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur

c. Wawancara

Pengertian dari wawancara adalah wawancara antrae dua orang yang bertemu untuk melakukan tanya jawab yang bertujuan bertukar informasi dari kegiatan tersebut dapat dikonstruksikan makna yang sebenarnya dalam topik tertentu. Wawancara akan meningkatkan wawasan terhadap yang mewawancarai juga yang diwawancarai karena dapat langsung mengetahui kebiasaan umum informan yang dijadikan target penelitian. Wawancara akan

³² Wahidmurni, Cara Mudah Menulis Proposal dan Laporan Penelitian Lapangan (Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif), IKIP Malang, Malang, 2008, Hal. 33

dilakukan terhadap kepanitera atau Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur

d. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah pengumpulan data pendukung yang ada kaitannya dengan permasalahan seperti dokumen-dokumen resmi, data dari media elektronik atau media massa dan lainnya³³. Dalam penelitian ini berupa sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, dokumen pribadi dan foto terkait dengan permasalahan penelitian ini.

6. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang sesuai dengan penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dimana analisis data mengambil kebenaran yang didapat dari kepustakaan dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, yurisprudensi dan buku ilmiah yang berhubungan dengan wanprestasi perjanjian pengikatan jual-beli.

7. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data guna yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian di beberapa tempat sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Jalan Raya PKP No. 24 Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur

b. Penelitian Kepustakaan

1) Perpustakaan Rachmat Djatnika UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105 Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Depok, 2019, Hal. 24.

2) Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat, 40614.

3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jl. Kawaluyan Indah III No. 4, Jatisari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat.

