

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Setiap orang berhak menjalani dan memperoleh kehidupan yang sejahtera, tempat tinggal yang layak, lingkungan hidup yang baik dan sehat serta pemeliharaan kesehatan, Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 salah satunya adalah rumah yang merupakan kebutuhan primer seseorang untuk berlindung, berteduh dan berkembang selain sandang dan pangan. Seiring dengan berkembangnya zaman, kini pembangunan perumahan semakin banyak dilakukan karena pesatnya perkembangan penduduk. Namun kini dengan pesatnya perkembangan penduduk juga dapat mengakibatkan dampak pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan primer manusia.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut perlu dilakukan kedua belah pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli sesuatu hak atas tanah dimana PPAT membuat akta jual beli dan yang mendaftarkannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB-HAT. Menurut R. Subekti: “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak

penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.”

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan tidak adanya peraturan yang secara tegas mengatur khusus mengenai jual beli tanah ini tentunya akan timbul banyak penafsiran yang berbeda-beda mengenai lembaga hukum jual beli tanah.

Terdapat didalamnya terdapat kesepakatan antara *developer* (penjual) untuk melakukan penyerahan suatu benda dan pihak pembeli untuk melakukan pembayaran, sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya sesuai ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPperdata. Namun kini tak jarang dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan terdapat wanprestasi. Wanprestrasi sering beberapa cara yang dilakukan oleh

seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah, lazimnya yaitu seperti adanya kegiatan jual beli tanah dan bangunan. Melalui proses jual beli.<sup>1</sup> Kebutuhan untuk memiliki hak atas tanah merupakan salah satu hal yang penting dicapai oleh pembeli tanah dan bangunan. Untuk mendapatkan legalitas kepemilikan tanah tentunya seseorang harus memiliki akta kepemilikan tanah yang dapat diverivikasi. Dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan perlu adanya syarat formil yang berupa bukti kepemilikan hak atas tanah dengan peraturan peralihan hak atas tanah. Adanya peraturan jual beli hak atas tanah dan bangunan terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pengambilalihan yang dilakukan melalui proses jual beli maka akan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk melakukan pemindahan dan pendaftaran barang tersebut di Kantor Badan Pertanahan, sehingga adanya kepastian hukum yang dapat dicapai sebagaimana juga diatur dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi. Perjanjian pengikatan jual beli dengan developer didahului dengan adanya perjanjian yang mengikat, yang dalam hal ini dikenal dengan PPJB (Perjanjian Pengikat Jual Beli). Akan tetapi dalam prakteknya dengan adanya PPJB

---

<sup>1</sup> Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Vol 1 No.2 (2013), hlm.1.

masih terdapat pihak yang menimbulkan permasalahan hingga akhirnya salah satu pihak harus mengajukan gugatan ke Pengadilan, baik dari pihak pembeli ataupun pihak developer.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terjadi pada perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang kemudian dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, seperti Seperti dalam kasus Putusan Nomor 119/PDT.G/2021/PN.Btl yang dimana pihak CV Abimesa Asri Real Property melakukan wanprestasi kepada pembeli Perumahan Jogja Town House 3 yang telah ditungkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 019/SPPJB/NKPR/AA/JTH3/IX/2009.

Hal ini menjadi kunci permasalahan salah satu pihak telah melakukan i'tikad baik dalam menjalankan kewajibannya, namun dikarenakan satu hal salah pihak lain tidak memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam pengikatan perjanjian jual beli, oleh karena itu penulis mengkaji dan melakukan penelitian mengenai bentuk wanprestasi di Daerah Bantul Yogyakarta, dengan judul penelitian **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH STUDI TERHADAP PUTUSAN NOMOR 119/PDT.G/2021/PN.BTL”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan permasalahan bagaimana perlindungan hukum bagi para

pihak dalam perjanjian jual beli tanah Studi terhadap Putusan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Btl)?

### **C. Tujuan Penelitian**

#### 1. Tujuan Obyektif

Maksud dan tujuan penelitian yang berhubungan dengan perumusan masalah yang sudah ditetapkan adalah untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah studi terhadap Putusan Nomor 119/Pdt.G/2021/PN Btl.

#### 2. Tujuan Subyektif

Skripsi ini disusun guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat secara teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya dalam masalah pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah.

#### 2. Manfaat Praktis

Dari segi praktis dapat dijadikan bahan evaluasi dalam rangka melakukan kegiatan jual beli atas tanah dan bangunan untuk menghindari terjadinya adanya wanprestasi.