

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tidak terlepas dari meningkatnya perekonomian masyarakat. Salah satu cara kebutuhan manusia dalam meningkatkan perekonomiannya adalah kebutuhan akan tanah baik untuk tempat tinggal maupun untuk melakukan usaha sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Adapun untuk membeli sebidang tanah tersebut dikenal dengan 2 (dua) istilah pada proses transaksi jual beli tanah, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB dan AJB sendiri memiliki perbedaan utama dimana PPJB dapat dilakukan di bawah tangan yang berupa ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah, sedangkan AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan menjadi syarat dalam jual beli tanah.

Kebutuhan akan tempat tinggal menjadi kebutuhan primer bagi seseorang selain sandang dan pangan. Tanah dan/atau bangunan merupakan hal penting dalam melangsungkan kehidupan bagi setiap orang. Proses dalam memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan bisa didapatkan melalui waris, hibah, jual-beli, dan lainnya. Perolehan hak atas tanah yang melalui proses jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertujuan mengalihkan serta mendaftarkan tanah di kantor pertanahan agar adanya kepastian hukum dan

sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Proses transaksi jual beli tanah dan/bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh para pihak yang saling mengikatkan diri. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang mana jual beli merupakan perjanjian antara para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang yang menjadi obyek perjanjian dan satu pihak lainnya yang berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dengan demikian, timbul hak dan kewajiban antara para pihak yang berjanji tersebut, yaitu pihak penjual dan pembeli.¹ Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di hadapan notaris harus memenuhi beberapa persyaratan-persyaratan, baik dari pihak pembeli ataupun pihak penjual sesuai dengan yang telah ditentukan dalam undang-undang. Namun, syarat-syarat yang belum dapat dipenuhi dapat melakukan perjanjian pengikatan jual beli yang berguna untuk menyelesaikan kelancaran tertib administrasi pertanahan.²

Proses jual beli di hadapan Notaris atau PPAT tersebut melalui beberapa tahapan meliputi pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, melakukan cek fisik asli sertifikat tanah, adanya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Oleh karena itu, adanya beberapa tahapan yang harus dilalui pada proses AJB membuat sering terjadinya

¹ Fadhila Restyana Larasati & Mochammad Bakri, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik," *Jurnal Konstitusi*, Vol 15, No. 4 (2018), Hal. 2-3.

² Andhita Mitza Dwitama, Suradi, & Herni Widanarti, "Analisa Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 280 K/Pdt/2006)," *Diponegoro Law Review*, Vol 5, No 2 (2016), Hal. 2-3.

kendala-kendala, seperti salah satu pihak yang tidak hadir, objek jual beli yang masih menjadi jaminan di bank atau perlu proses pemecahan sertifikat, pengecekan asli sertifikat, dan sebagainya. Dengan demikian, Notaris atau PPAT memberikan jalan keluar dalam proses jual beli tersebut dengan membuat suatu perjanjian yang sifatnya mengikat para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu terobosan hukum baru dan masih dilaksanakan dalam praktek kehidupan saat ini. PPJB hanya sebatas pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli yang sebenarnya. Walaupun maksudnya sudah menata mengenai transaksi lahan tapi modelnya baru sebatas perjanjian dimana suatu struktur kesepakatan yang ada adalah kesepakatan awal sebelum dilaksanakan kesepakatan transaksi sebenarnya yang diregulasi pada undang-undang.³ Akta PPJB memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak. Akta PPJB tersebut memuat berbagai macam isi yang disepakati secara bersama oleh para pihak dihadapan notaris.

Perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual beli yang sebenarnya bertujuan untuk mengikat para pihak antara penjual dan pembeli terlebih dahulu. Adapun penyebab melakukan PPJB tersebut karena adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi saat transaksi jual beli. Syarat-syarat

³ Yudhistya & Hanafi Tanawijaya, "Analisis Hukum Kasus Gugatan Wanprestasi Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Study Kasus Putusan Nomor: 346/Pdt.G/2016/PN.Tng.)," *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 2, No 2 (2019), Hal. 4.

yang belum terpenuhi tersebut bisa terjadi karena sertifikat yang masih dalam proses, pembayaran harga yang belum lunas, dan syarat khusus lainnya antara penjual dan pembeli. Sekarang ini, banyak masyarakat dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya terutama untuk tempat tinggal memilih membeli perumahan. Hal tersebut ditempuh masyarakat karena adanya sistem angsuran atau cicilan baik terhadap bangunan yang sudah jadi, masih dalam tahap pembangunan atau akan dilakukan pembangunan dikemudian hari. Salah satu pemasaran rumah pada saat ini yang banyak ditawarkan oleh badan usaha yang bergerak di bidang *real estate* dengan sistem cicilan atau dikenal dengan sistem *pre project selling*. *Pre project selling* merupakan penjualan properti dengan cara menjual berupa konsep sebelum properti tersebut selesai dibangun atau akan dibangun di masa yang akan datang. PPJB sering digunakan sebagai alternatif yang efisien dalam sistem *pre project selling* untuk menjual propertinya. Hal ini menjadi cara pengembang untuk mendapatkan modal atau dana dalam menjalankan bisnisnya.

Penjualan dengan cara *pre project selling* ini dibutuhkan riset hukum sebagai dasar antisipasi terjadinya masalah hukum di kemudian hari. Hal ini dilakukan agar terciptanya kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian jual beli dengan cara *pre project selling* dengan perlindungan bagi para pihak. Pentingnya kepastian hukum dalam penjualan dengan sistem tersebut karena yang diperjualbelikan merupakan bangunan

beserta fasilitas yang belum terwujud, sedangkan telah terjadi transaksi di antara para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang biasanya digunakan dalam sistem *pre project selling* yang sudah disetujui oleh para pihak mengakibatkan para pihak tersebut memiliki tanggung jawab untuk memenuhi prestasi yang sudah disepakati. Namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati tersebut tidak selalu berjalan sesuai dengan yang telah disepakati yang mana bisa terjadinya ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak. Adapun ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang sudah disepakati maka dapat dianggap sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah dibuat bersama, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain.⁴ Adapun unsur-unsur wanprestasi, yaitu adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan baik karena kelalaian dan/atau kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi baik berupa ganti kerugian, batalnya perjanjian, peralihan risiko, atau membayar biaya perkara jika di bawa ke pengadilan.⁵ Hal ini membuat penulis tertarik untuk membahas mengenai fungsi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* terhadap kepentingan para pihak dan dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* dengan judul

⁴ Ni Luh Yunik Sri Antari, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah," *Acta Comitatus*, Vol 3, No 2 (2018), Hal. 282.

⁵ Niru Anita Sinaga & Nurlely Darwis, "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 7, No 2 (2015), Hal, 44.

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUKO
DENGAN CARA *PRE PROJECT SELLING* DI TANJUNG PANDAN
(Studi Putusan Nomor 02/PDT.G/2019/PN.TDN).”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penelitian ini merumuskan permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana fungsi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* terhadap kepentingan pihak penjual dan pihak pembeli?
2. Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* dalam putusan nomor 02/PDT.G/2019/PN.TDN?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui fungsi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* terhadap kepentingan pihak penjual dan pihak pembeli, serta untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* dalam putusan nomor 02/PDT.G/2019/PN.TDN.

2. Tujuan Subyektif

Untuk menyelesaikan penulisan hukum sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini akan memberikan beberapa manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis:

Memberikan gambaran yang jelas mengenai fungsi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* terhadap kepentingan pihak penjual dan pihak pembeli, serta untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian pengikatan jual beli dengan cara *pre project selling* dalam putusan nomor 02/PDT.G/2019/PN.TDN.

2. Manfaat Praktis:

Manfaat praktis bagi masyarakat adalah memberikan pengetahuan yang jelas mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli, sehingga apabila terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), masyarakat mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli berdasarkan perjanjian yang telah dibuat.