BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang sangat dibutuhkan manusia sebagai tempat melangsungkan kehidupan. Bertambahnya jumlah penduduk yang tidak sebanding dengan luas tanah di butuhkan peran serta keterlibatan negara selaku otoritas yang menguasai dan miliki tanah untuk menciptakan ketertiban masyarakat melalui aturan tertulis yang bersifat memaksa. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat".[1]

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer seseorang, selain sandang dan pangan. Selain sebagai tempat tinggal, tanah dan/atau bangunan juga dapat dijadikan sebagai investasi. Perumahan dan permukiman, baik berupa tanah maupun bangunan mempunyai peranan penting dalam menunjang kelangsungan dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Tanah ibarat suatu barang yang sangat berharga dan berguna. Tanah tidak hanya dipandang sebagai suatu benda yang mempunyai nilai ekonomi saja, namun hubungan antara tanah dengan pemiliknya juga

[1] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

diwarnai oleh adat istiadat, tradisi, kekayaan, dan spiritualitas tertentu. Harga jual tanah selalu meningkat setiap tahunnya. Banyak orang membeli *real estat* sebagai investasi gaya hidup masa depan mereka.

Jual beli adalah perjanjian kotraktual dua pihak di mana pihak satu berjanji untuk melepaskan kepimilikan suatu barang dan pihak lainnya membayar sejumlah biaya yang mencakup jumlah tertentu sebagai imbalan atas perolehan barang tersebut. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli, yaitu: [2]

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
2. Ada barang yang ditransaksikan;
3. Ada harga; dan
4. Adanya pembayaran dalam bentuk uang.

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) jual beli merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang sudah disepakati.[3] Perjanjian jual beli tersebut merupakan ikatan timbal balik di mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) membayar dan memperoleh hak milik tersebut. Yang mencakup perbuatan timbal balik tersebut sesuai dengan istilah Belanda

[2] Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 7.
[3] Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

yaitu *koopen verkop* yang memiliki arti bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedangkan yang lainnya *koopt* (membeli). [4]

Jual beli atas tanah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Dalam hal ini bukan hanya jual beli tanah saja melainkan jual beli bangunan pun harus dibuktikan dengan suatu akta sah yang dibuat dihadapan PPAT.

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar".[5]

Jual beli merupakan peralihan hak dengan menggunakan prinsip terang dan tunai.[6] Terang dan tunai tersebut merupakan dua syarat utama dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Terang berarti bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan cara yang jelas dan terbuka

[4] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 2.
[5] Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[6] Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010, hlm. 16.

dengan subjek beserta objek yang didefinisikan dengan dokumen kepemilikan yang lengkap. Tunai berarti pembayaran atas tanah dan/atau bangunan harus dilakukan secara langsung dan sekaligus pada saat transaksi terjadi.

Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tetapi belum memenuhi kedua syarat terang dan tunai, dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagai langkah awal.[7] PPJB dibuat untuk mengatasi tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam transaksi jual beli tanah, yang timbul karena peraturan perundang-undangan, dan perjanjian antara para pihak yang bertransaksi.

PPJB adalah suatu perjanjian yang sah yang diatur oleh ketentuan KUH Perdata, khususnya yang berkaitan dengan hukum perikatan yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata. Apabila terdapat kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi penjualan tanah dan/atau bangunan, maka harus dibuat PPJB. Langkah tersebut harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dilaksanakan secara bersama-sama oleh semua pihak yang terlibat. Syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: [8]

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

[7] Jamitko Winarno, "Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)", *Jurnal Independent*, Edisi No. 1, 2017, hlm.66.

[8] Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sah perjanjian terbagi menjadi dua, yaitu subjektif dan objektif. Perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat subjektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum.[9]

Peralihan hak atas tanah memerlukan prosedur atau mekanisme tertentu, seperti melalui pewarisan, hibah, jual beli, dan lain sebagainya. Apabila perolehannya melalui transaksi jual beli, maka perlu dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk pemindahtanganan dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan, sehingga tercapai kepastian hukum yang sesuai dengan UUPA.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pengalihan adalah pemindahan hak milik kepada pihak lain bukan karena kesengajaan, melainkan karena undang-undang itu sendiri dan karena pewarisan. Maka dengan meninggalnya pemilik tanah akan menyebabkan tanah itu berpindah kepemilikan karena hukum akan menimpa ahli warisnya. Dipindahtangankan adalah pengalihan hak milik kepada pihak lain karena kesengajaan perbuatan hukum. Agar hak milik beralih atau dialihkan kepada pihak lain, harus ada perbuatan-perbuatan tertentu yang disengaja

[9] Fatmawati, I Gusti Ayu Ketutu Rcahmi Handayani, "Kajian Yuruidis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif", *Jurnal Repertorium,* Edisi No. 1, 2019, hlm. 9.

terhadap pemindahan hak milik tersebut, misalnya melalui perbuatan hukum berupa jual beli, hibah atau tukar-menukar.[10]

Tujuan dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ialah untuk memberikan suatu jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi si penerima perlihan dan dengan diperolehnya tanda bukti yang kuat yakni berupa sertifikat dimana di dalamnya termuat nama penerima peralihan hak sebagai pemilik yang baru.

Dalam praktiknya jual beli masih sering menimbulkan sengketa mengenai hal-hal tertentu seperti tidak terpenuhinya hak salah satu pihak, ingkar janji, dan pelanggaran perjanjian. Tidak terpenuhinya hak seseorang karena kelalaian salah satu pihak merupakan awal permulaan terjadinya wanprestasi. Pada dasarnya wanprestasi timbul karena adanya suatu perjanjian yang berkaitan dengan pelaksanaan janji atau prestasi dalam suatu perjanjian di dalam Pasal 1234 KUHPerdata menyatakan bahwa "Bentuk prestasi adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, maka wanprestasi atau tidak prestasi diartikan sebagai perbuatan tidak memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu ataupun berbuat sesuatu yang bertentangan dengan perikatan".[11]

Berdasarkan observasi, penulis menemukan kasus terkait jual beli unit apartemen yang diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Kasus ini bermula ketika Puji Astuti membeli unit apartemen milik Pini Sepuji

[10] Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 48.

[11] Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang terletak di Apartemen Gandaria Heights, Tower A Lantai 28 Unit 6 yang dahulu terletak dan beralamat di Provinsi Daerah Ibu kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, sekarang beralamat di.Jl. K.H. Moh Syafi'i Hadzami Nomor 8, RT.10 RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kec. Kby. Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12240, tertanggal 25 Maret 2009. Selanjutnya kedua belah pihak melakukan perjanjian jual beli yang ditetapkan dalam 6 (enam) pasal tentang hak dan kewajiban para pihak dan telah dicatatkan dalam buku daftar Nomor : 155/W/2009 pada tanggal 01 Januari 2009 di Notaris Niniek Rustinawati, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Timur.[12]

Pada tanggal 24 Mei 2013 diketahui Puji Astuti telah meninggal dunia sebagaimana Surat Keterangan Pelaporan Kematian Nomor : 3174210061300011 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet. Dalam hal ini El Amry selaku penggugat merupakan suami sah dari Puji Astuti yang menikah pada tanggal 7 Maret 1982, sebagaimana Kutipan Akta Nikah Nomor : 52/1533/III/82 yang diterbitkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Tebet Kota Jakarta Selatan. Bahwa El Amry merupakan ahli waris dari almarhumah Puji Astuti sebagaimana Surat Pernyataan Waris dan Akta Pernyataan Waris Nomro 02 tertanggal 7 Juni

[12] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.

2018 yang dibuat dihadapan Notaris Niniek Rustinawati, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT Kota Jakarta Timur. [13]

Kedua pihak mengetahui bahwa Pini Sepuji membeli satu unit Apartemen Gandaria Heights, Tower A Lantai 28 Unit 6 yang terletak di Provinsi Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, dari PT. Artisan Wahyu selaku developer yang diperoleh dari pinjaman kredit dari Bank BRI cabang Pasar Minggu dengan plafon sebesar Rp. 778.140.000,- (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta seratus empat puluh ribu rupiah) dan Pini Sepuji telah melakukan cicilan pada Bank BRI sebanyak Rp. 54.418.200,- (lima puluh empat juta empat ratus delapan ribu dua ratus rupiah), sehingga yang menjadi tanggungan Pini Sepuji keseluruhannya adalah sebanyak Rp. 739.938.864,- (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta sembilan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus enam puluh empat rupiah).[14]

Setelah kedua pihak menandatangani perjanjian jual beli, Puji Astuti telah membayar secara tunai kepada pihak pertama sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Pembayaran selanjutnya disepakati mengambil alih sisa kredit yang ada kepada Bank BRI Sebesar Rp. 739.938.864,- (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh empat rupiah). Kedua pihak sepakat bahwa perjanjian jual beli ini, berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).[15]

[13] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.
[14] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.
[15] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.

Sesuai ketentuan dalam Pasal 2 perjanjian jual beli, bahwa Pini Sepuji sebagai debitur berkewajiban dan oleh karena itu berjanji, serta mengikatkan diri untuk menuangkan perjanjian jual beli ini di hadapan Notaris/PPAT dan menyerahkan apa yang dijual/dibeli tersebut kepada Puji Astuti pada saat pembayaran cicilan ke bank genap 2 (dua) tahun, yaitu pada bulan Maret 2010. Pini Sepuji juga memberikan surat kuasa menjual kepada Puji Astuti tertanggal 6 November 2012 dengan ketentuan surat kuasa khusus. Kemudian pada tanggal 4 Januari 2010 Pini Sepuji telah mengirimkan surat kepada direksi PT. Artisan Wahyu perihal permohonan pengalihan atas unit apartemen, 1 Unit Apartemen Gandaria Heights, Tower A, Type C3 Lantai 28 Unit 6 berdasarkan Surat Pesanan No. GH-00581 tanggal 26 Februari 2008 dialihkan kepada Puji Astuti akan tetapi tidak ada tanggapan.[16]

Pada tanggal 03 April 2018 El Amry mendapat surat dari Bank BRI Cabang Pasar Minggu dengan Nomor : B.1459-/KC-XIV/ADK/04/2018 perihal surat keterangan lunas yang ditujukan kepada Pini Sepuji. Setelah mendapatkan surat keterangan lunas dari Bank BRI Cabang Pasar Minggu, El Amry berusaha mencari Pini Sepuji sebagaimana perjanjian jual beli untuk menuangkan perjanjian jual beli ini, di hadapan Notaris/PPAT dan menyerahkan apa yang dijual/dibeli tersebut kepada El Amry pada saat pembayaran cicilan ke bank genap 2 (dua) tahun yaitu pada bulan Maret 2010 akan tetapi Pini Sepuji tetap tidak melaksanakan kewajibannya sejak

[16] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.

pada bulan Maret 2010 sampai dengan El Amry menerima keterangan tanda lunas dari Bank BRI Cabang Pasar Minggu.[17]

El Amry berusaha mencari keberadaan Pini Sepuji akan tetapi tidak ada yang mengetahui keberadaan Pini Sepuji. Oleh karena tidak diketahui keberadaannya El Amry beberapa kali menemui PT. Artisan Wahyu selaku pengelola Apartemen Gandaria City untuk mengurus proses peralihan hak atas unit apartemen namun pihak pengelola tidak dapat ditemui hingga beberapa kali. Sampai akhirnya staf legal PT. Artisan Wahyu menyampaikan bahwa proses peralihan hak atas unit apartemen tersebut dapat dilakukan apabila adanya putusan pengadilan tentang sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan kedua belah pihak. Sama halnya dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Selatan menolak permohonan El Amry tanpa alasan hukum yang sah. Tidak jelasnya keberadaan pihak pertama mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum tentang kepemilikan 1 Unit Apartemen Gandaria Heights, Tower A, Type C3 Lantai 28 Unit 6 sehingga, pihak kedua mengalami kerugian, baik formil maupun materiil.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka peneliti ingin melakukan penelitian dan menuangkannya kedalam bentuk skripsi dengan judul "**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN GANDARIA HEIGHTS".**

[17] Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Sel.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat di simpulkan beberapa rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang dirugikan akibat dari wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights berdasarkan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel?
2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights terhadap peralihan hak kepemilikannya berdasarkan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisa perlindungan hukum terhadap konsumen yang dirugikan akibat dari wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights.
2. Untuk menganalisa akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights terhadap peralihan hak kepemilikannya.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan dalam melakukan penelitian terhadap masalah di atas adalah memberikan kemanfaatan, yaitu:

a. Manfaat Teoritis

Hasil kajian dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pembelajaran serta bisa memberi kontribusi sebagai literatur terhadap perkembangan ilmu pengetahuan, serta dapat dijadikan sebagai kajian dan referensi terkait akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli. Selain itu, penelitian ini diharapkan memberi kemanfaatan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan yang dapat dipelajari.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil kajian dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan juga sebagai informasi ilmiah sehingga bisa menjadi referensi bagi lembaga peradilan, masyarakat umum, mahasiswa, dan khususnya untuk penulis. Selain itu, kajian ini diharapkan dapat memberi pemahaman praktis agar masyarakat meningkatkan kewaspadaan ketika membuat dan melakukan perjanjian jual beli.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian bertujuan untuk menyajikan suatu perbedaan maupun persamaan dengan bidang kajian yang diteliti antara satu dan lainnya, agar menghindari adanya persamaan pengulangan dalam kajian yang sudah pernah diteliti.

Berikut adalah beberapa penelitian terkait:

1. Dwi Handayani, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Satya Wacana Salatiga, 2022.

   Penelitian tersebut terfokus kepada pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi perjanjian dengan memperhatikan kaidah-kaidah hukum perjanjian kredit.

   Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

2. Dicky Aditya Suryana, “Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah” (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Pdg), Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya, 2022.

   Penelitian tersebut membahas mengenai peraturan perjanjian jual beli benda tak bergerak dan penegakan hukum terhadap pelaku wanprestasi jual beli.

   Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan

karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

3. Dendi Rizky Padilah, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Limbah Kayu Jati Antara PT. Tiga Saudara Dengan PT. Jaya Abadi Dihubungkan Dengan Buku III", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2023.

   Penelitian tersebut membahas mengenai perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh pihak PT Jaya Abadi karena tidak melakukan hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli yang sudah dibuat bersama dan membahas keterakaitan wanprestasi dalam perjanjian jual beli dikaitkan dengan Buku III KUH Perdata.

   Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

4. Muhammad Rizky, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Buah Kelapa Di Kuala Tungkal Kabupaten Tanjung Jabung Barat", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, 2023.

   Penelitian tersebut membahas mengenai penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli buah kelapa di kuala tungkal

kabupaten janjung jabung barat dan membahas penyelesaian-penyesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli buah kelapa.

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

5. Diandra Kis Arumpuspita Rois, "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan" (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.Pra), Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, 2022.

   Penelitian tersebut membahas mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah secara lisan dan pertimbangan hukum seorang hakim dalam memutus perkara perdata wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.Pra.

   Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

6. Putri Hasanah Nasution, “Tanggung Jawab Hukum Dalam Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Ekspor Kopi Antara PT. Degayo Agri Indonesia Ke Sucafinasia” (Studi PT Degayo Agri Indonesia), Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, 2023.

   Penelitian tersebut membahas mengenai pertanggung jawaban hukum atas wanprestasi ekspor kopi pada PT. Degayo Agri Indonesia dan bentuk upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian.

   Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas mengenai perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian penulis fokus membahas mengenai perlindungan hukum seseorang yang dirugikan karena adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli dan akibat hukum bagi pelaku wanprestasi tersebut.

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Perjanjian

   Perjanjian dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* dan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht.*[18] Perjanjian merupakan suatu langkah yang diambil oleh masyarakat untuk mengikat diri kepada individu lain demi memenuhi kebutuhan mereka. Meskipun banyak dari

[18] C.S.T.Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 35.

masyarakat umum yang tidak memahami pentingnya perjanjian, namun perjanjian memiliki nilai yang sangat krusial.

R. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian timbul ketika ada seseorang berjanji kepada satu orang lainnya, dan dari peristiwa tersebut akan menghasilkkan sebuah perikatan. Dengan demikian suatu kesepakatan yang lahir dari sebuah perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat. Ricardo Simanjuntak menjelaskan bahwa perjanjian merupakan bagian dari pengertian perjanjian, artinya perjanjian juga merupakan perjanjian, meskipun perjanjian belum tentu merupakan perjanjian.[19] Perjanjian yang mempunyai akibat hukum yang mengikat disamakan dengan perjanjian. Perjanjian tanpa akibat hukum bukanlah suatu kontrak. Dasar untuk menentukan apakah suatu kontrak mempunyai akibat hukum yang mengikat atau hanya merupakan suatu kontrak yang berkonsekuensi moral timbul dari kehendak dasar para pihak yang berkontrak.

Bentuk dari perjanjian itu sendiri terdapat dua macam yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dilakukan antara dua pihak dengan bentuk yang tertulis. Contohnya: perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani para pihak yang bersangkutan saja, perjanjian dengan saksi yang berada di hadapan notaris untuk melegalisasi tandatangan para pihak, dan perjanjian dalam bentuk

[19] Pandu, "Hukum Perjanjian: Pengertian, Syarat Sah, Asas, dan Macam-Macamnya", *https://www.gramedia.com/literasi/hukum-perjanjian/*, diakses pada 08 Juni 2024, pukul 18.20 WIB.

akta notaris yang dibuat dihadapan notaris.[20] Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dilakukan antara dua pihak yang berupa kesepakatan lisan saja.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata telah di definisikan sebagai suatu kegiatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan diri kepada satu orang lainnya atau lebih. Kemudian, lebih lanjut diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat diakatakan sah, yaitu:

a. Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri;
b. Memiliki kecakapan dalam membuat perikatan;
c. Terdapat suatu hal tertentu;
d. Ada sebab yang halal.

Jika 4 (empat) syarat tersebut sudah dipenuhi, maka sebuah perjanjian akan menjadi sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila unsur-unsur pokoknya terpenuhi. Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Seseorang yang melanggar perjanjian yang telah dibuat dianggap sama dengan melanggar undang-undang yang memiliki akibat hukum berupa sanksi hukum. Barang

[20] Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak,* Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 43.

siapa melanggar perjanjian yang telah dibuat, maka akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif.[21] Syarat subjektif haruslah terpenuhi, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan *(verneetigbaar)* atau dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Pembatalan tersebut tetapi tidak semerta – merta menyebabkan menjadi batal demi hukum, namun perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalnnya oleh salah satu pihak. Tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim, akan tetapi tidak dipenuhinya syarat-syarat objektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum.[22]

2. Tinjauan Perjanjian jual beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dii untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati oleh mereka.[23] Objek dari perjanjian jual beli adalah hak milik

[21] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

[22] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Ctk. 24, PT Intermasa, Jakarta, 1992, hlm. 3.

[23] Djohari Santoso dan Avhmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Cetakan Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 115.

suatu barang, dengan istilah lain tujuan dari pembeli yaitu untuk memilki suatu barang.[24]

Unsur-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subjek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

Sedangkan objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material dan benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian

[24] *Ibid.*

jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

Tujuan dari perjanjian jual beli untuk menjamin keamanan suatu transaksi secara hukum. Adanya keterangan yang tertuang dalam suart perjanjian dapat melindungi baik pihak pembeli maupun penjual dari penipuan atau hal-hal lain yang dapat merugikan kedua belah pihak.

3. Tinjauan Apartemen

Apartemen merupakan istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun, di mana terdapat pemisahan hak atas bangunan sengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya pula dan hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang digunakan secara terpisah.[25]

Secara spesifik antara apartemen dan rumah susun tidak ada perbedaan bentuk, struktur, dan kontruksi. Peraturan mengenai apartemen di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mendefinisikan rumah susun dengan bangunan Gedung bertingkat yang dibangun di dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan- satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

[25] Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 37.

digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau secara perorangan dalam hal ini hak yang dimiliki ialah hak perseorangan, sedangkan bangunan dan tanahnya merupakan hak bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Macam-macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:

a. Rumah Susun Sederhana (Rusuna);
b. Rumah Susun Menengah (Apartemen); dan
c. Rumah Susun Mewah.

4. Tinjauan Wanprestasi

Wanprestasi merupakan tindakan tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua pihak yang berjanji. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja.[26] Seseorang dapat dikatakan lalai apabila sengaja tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat dalam pemenuhan hal yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

[26] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Makna lain dari wanprestasi yaitu perbuatan ingkar janji yang pelakunya adalah salah sati pihak yang tidak melaksanakan perjanjian, maupun melaksanakan namun terlambat atau melaksanakan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukan.

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmacht / force mejeur*), dan
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmacht merupakan keadaan atau kejadian yang tidak dapat diperkirakan kapan terjadinya, oleh karena itu dapat menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya yang awalnya ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Ketentuan *Overmacht* diatur dalam Pasal 1255 dan Pasal 1245 KUH Perdata, yang pada intinya bahwa keadaan memaksa terjadi apabila debitur terhalang untuk memenuhi prestasinya dikarenakan suatu keadaan yang tidak dapat diduga sebelumnya

dan tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga debitur dibebaskan dalam ganti rugi, biaya, dan bunga.[27]

Karena kesalahan debitur dapat disebabkan oleh dua kemungkinan yaitu adanya kesengajaan dan lalai. Kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang sesuai dengan kehendak dan kesadaran dirinya, sedangkan kelalaian adalah hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya patut menduga bahwa dengan perbuatannya akan menimbulkan wanprestasi.[28]

Lalai ataupun kesengajaan, kedua hal tersebut mengakibatkan hal yang berbeda. Akibat adanya kesengajaan, disini debitur harus lebih banyak membayar kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu peneliti mengkaji kententuan hukum dengan melakukan studi dokumen yang menggunakan data sekunder yang didapatkan melalui perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum maupun pendapat dari pakar hukum untuk mendapatkan pemahaman dan pengembangan teori terhadap permasalahan yang diteliti. Dilakukan penelitian kepustkaan

[27] Mesa Siti Maesaroh, "Overmacth dalam Pelaksanaan Perjanjian", *https://heylaw.id/blog/overmacht-dalam-perjanjian*, diakses pada 14 Juni 2024, Pukul 15.25 WIB.

[28] Muchlisin Riadi, "Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Hukum Wanprestasi", *https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html?m=1*, di akses pada 14 Juni 2024, pukul 15.30 WIB.

dengan menkaji serta menelaah berbagai dokumen yang berhubungan dengan akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*sratute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach)*. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisis seluruh peraturan yang telah diundangkan atau sudah berlaku (berkekuatan hukum tetap) yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diteliti. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan menganalisis kasus yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan berketkuatan hukum tetap.

3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian yang akan dilakukan berasal dari sumber data sekunder. Sumber data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer :

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Saturan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan
7) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini meliput banyak bentuk studi kepustakaan pada bidang hukum terkait, diantaranya buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum, makalah hukum, dan website resmi. Selain itu, bahan hukum sekunder di dalam penelitian ini juga menggunakan hasil penelitian terdahulu yang berakitan dengan akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tresier merupakan bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum, Ensiklopedia, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan

merupakan metode pengumpulan data dengan cara melakukan studi kepustakaan dengan metode penelusuran dan pengkajian dari berbagai peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, literatur, makalah, dokumen serta liputan yang berhubungan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis maupun elektronik.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh akan dianalisis dengan menggunakan metode pendekatan deskriptif kualitatif. Metode kualitatif merupakan langkah-langkah penelitian sosial untuk mendapatkan data desktriptif berupa kata-kata dan gambar. Hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan oleh Lexy J. Moleong bahwa data yang dikumpulkan dalam penelitian kualitatif adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka.[29]

H. Kerangka Skripsi

Penelitian ini akan disusun dalam bentuk skripsi yang terbagi menjadi 4 (empat) bab, terdiri dari:

Bab I berisi pendahuluan. Bab pertama ini memuat gambaran umum mengenai permasalahan yang akan dikaji berupa latar belakang masalah,

[29] Lexy J. Moleong, *Metodologi Peneltian Kualitatif,* PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2007, hlm. 4.

rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan Pustaka, motede penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II berisi teori-teori yang bersumber dari peraturan perundang-undangan serta literatur yang akan digunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang dimuat dalam rumusan masalah.

Bab III berisi hasil penelitian dan pembahasan mengenai perlindungan hukum dan akibat hukum wanprestasi perjanjian jual beli unit Apartemen Gandaria Heights.

Bab IV berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari bab sebelumnya mengenai pembahasan pokok dan pokok permasalahan yang ada di dalam penelitian ini.