

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan jual beli sudah lama dilakukan oleh masyarakat luas, berawal dari jual beli yang dilakukan secara sederhana dengan melakukan barter kebutuhan pokok, barang dengan barang. Kegiatan barter ini merupakan suatu sistem perdagangan yang dilakukan masyarakat dahulu untuk mencukupi berbagai kebutuhan jasa dan barang. Tahun 6000 SM merupakan awal penjelajahan sejarah barter.¹ Sehingga kegiatan jual beli belum terlalu kompleks hingga dengan adanya perjanjian.

Dewasa ini kegiatan perniagaan semakin maju pesat, tidak semata-mata hanya secara langsung, secara situasional kegiatan niaga juga sering dilakukan. Kegiatan jual beli banyak dilakukan menggunakan perjanjian ataupun tanpa suatu perjanjian, baik tertulis maupun hanya ucapan atas kesepakatan kedua belah pihak. Diiringi dengan meningkatnya jumlah masyarakat sehingga konsumsi masyarakat tentunya berada pada tahap yang tinggi dan kegiatan jual beli tidak bisa terpisahkan dari kegiatan sehari-hari masyarakat yang sangat kompleks. Utamanya dengan desakan kebutuhan pemukiman atau rumah, seiring meningkatnya kebutuhan tersebut, tidak sejalan dengan ketersediaan tanah, yang ditandai dengan semakin berkurangnya luas tanah yang dipergunakan sebagai pemukiman. Disebutkan

¹<https://id.wikipedia.org/wiki/Barter>. Topik Sejarah Barter dari wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas. Diakses pada 26 Juni 2021. Pukul 14:41 WIB.

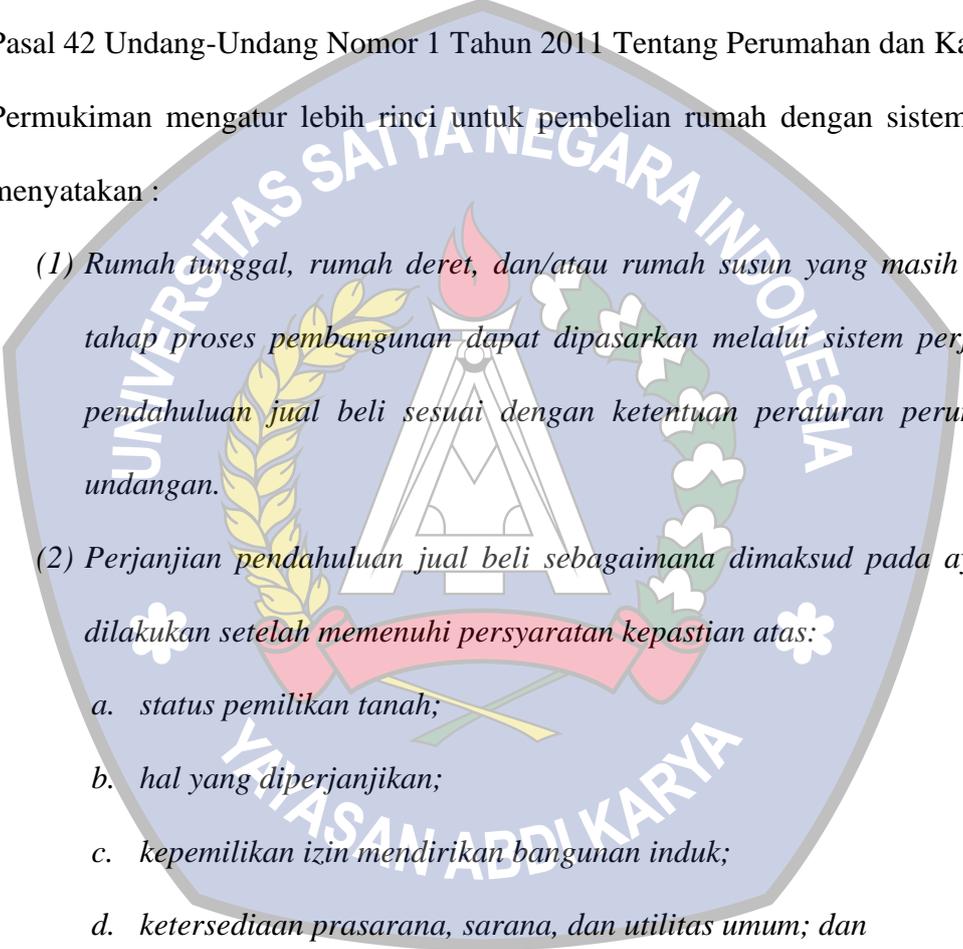
dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28h ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Karna satu dari banyaknya kebutuhan primer bagi setiap orang, merupakan tempat tinggal atau rumah.

Setiap orang untuk memenuhi kebutuhan pokok berupa rumah, bisa dilakukan dengan dua konsep yaitu dengan menyewa seperti mengontrak dengan membayar perbulan, maupun menyewa pakai dengan membayar pertahun, hal tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, ataupun membeli secara langsung atas kepemilikan rumah tersebut. Dalam hal dengan konsep membeli maka dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti dengan pembelian rumah secara cash, pembelian secara Kredit Perumahan Rakyat (KPR) melalui bank, maupun pembelian dengan cara *pre project selling* yaitu suatu cara pembelian dimana rumah masih dalam tahap pembangunan sehingga harus membuat perjanjian awal yang merupakan Perjanjian Pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (disebut "PPJB").

Di dalam kehidupan sehari-hari terutama dalam kehidupan transaksi etika komersial tentunya tidak terlepas dari kesepakatan yang menjadikan sebuah perjanjian, termasuk cara pembelian rumah tersebut tentunya akan selalu berhubungan dengan perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa "*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*". Sedangkan, perjanjian pendahuluan adalah perjanjian awal yang mengikat dua pihak yang pada

hakikatnya membuat perjanjian atas pembelian suatu tanah beserta rumah di atasnya, namun bukan merupakan perjanjian jual beli yang sebenarnya.

Cara pembelian rumah dengan *pre project selling* sering dilakukan oleh para developer maupun orang per-orangan untuk memperdagangkan rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan dimana rumah masih dalam tahap perencanaan. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur lebih rinci untuk pembelian rumah dengan sistem PPJB menyatakan :

- 
- (1) *Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
 - (2) *Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:*
 - a. *status kepemilikan tanah;*
 - b. *hal yang diperjanjikan;*
 - c. *kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;*
 - d. *ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan*
 - e. *keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)*

Meskipun jual beli tanah beserta rumah di atasnya telah tercantum didalam isi PPJB, tetapi hal tersebut baru perjanjian yang berbentuk perjanjian pendahuluan atau awal perjanjian, dari perjanjian jual beli sebagaimana disusun di dalam

peraturan perundang-undangan yang dalam penulisannya hanya sebatas pengikatan jual beli dan bukan perjanjian sebenarnya.

Dengan sistem Perjanjian Pendahuluan Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini, konsumen setelah melakukan pembayaran akan mendapat kepastian atas kepemilikan rumah dengan pembayaran yang dapat dikatakan terbatas, dan developer akan mendapatkan pembayaran atas pembelian rumah tersebut dari konsumen untuk menyelenggarakan pembangunan.²

Suatu perjanjian tentunya wajib memuat ketentuan-ketentuan agar perjanjian tersebut sah berdasarkan hukum perjanjian yang berlaku. Sebagai suatu perjanjian maka perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli rumah harus sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) yang memuat syarat-syarat perjanjian, bahwa “*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*
3. *Suatu hal tertentu*
4. *Suatu sebab yang halal* “

Setelah syarat sah perjanjian tersebut dipenuhi maka kedua pihak yang melakukan perjanjian harus menyetujui kewajibannya terhadap objek/barang yang diperjanjikan. Objek dalam perjanjian pada dasarnya dinamakan dengan prestasi, dilihat menurut undang-undang, prestasi dapat meliputi tidak melakukan sesuatu perbuatan, menyerahkan suatu barang maupun melakukan sesuatu perbuatan, sehingga prestasi dapat diartikan barang sesuatu yang dapat dituntut dalam

² Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

perjanjian.³ Perjanjian akan mengikat bagi mereka yang sudah memenuhi apa yang sudah dipersyaratkan di dalam hukum perjanjian sebagai syarat sah perjanjian jual beli. Secara umum jual beli dirumuskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara bahwa “*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*”.⁴

Dari apa yang disebutkan, maka penulis memberikan suatu kesimpulan bahwa perjanjian jual beli merupakan sesuatu yang disetujui antara dua pihak dengan mana salah satu pihak memiliki tanggung jawab untuk menyerahkan sejumlah uang dan salah satu pihak mempunyai tanggung jawab untuk menyerahkan suatu barang yang diperjanjikan.

Beberapa keadaan adakalanya perjanjian yang telah disepakati tidak berjalan mulus, dan tidak terpenuhinya hak salah satu pihak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara “*Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak 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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauikan.*” Maka hal tersebut bisa dikatakan sebuah wanprestasi dalam perjanjian atau pengingkaran janji atas apa yang telah disepakati.

³ Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. (Jakarta : Intermasa, 2003).

⁴ Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.(Jakarta : PT Balai Pustaka, 2014).

Setelah penulis menelaah penelitian terdahulu, penulis menemui beberapa karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu contoh kasus yang terjadi dalam beberapa telaah pustaka yang penulis gunakan sebagai pembandingan. Pertama, skripsi dengan judul penelitian Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pendahuluan Oleh Developer Dalam Jual Beli Perumahan Secara Pre Project Selling oleh Vera Nitapradina Universitas Muhammadiyah Malang (2019) yang membahas mengenai keabsahan perjanjian pendahuluan yang dilakukan pembeli secara Pre Project Selling antara Developer dengan pembeli ditinjau berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara serta mengenai kekuatan hukum perjanjian pendahuluan apabila developer wanprestasi. Dengan teori perjanjian perlu dilakukan analisa lebih spesifik, teori perjanjian pendahuluan serta teori wanprestasi dan penafsiran hukum lain yang membedakan penelitian ini terhadap perkara Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020 yang akan penulis teliti dengan penelitian yang sebelumnya.

Kedua, jurnal hukum dengan judul Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan, oleh Duwi Galih Prasetiawan, Abdurrahman Konoras, Deasy Soeikromo (2021). Dalam jurnal ini pembahasan difokuskan mengenai pernyataan bahwa Perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian yang berisi kesepakatan antara penjual dengan calon pembeli yang pada tahap proses pembangunan rumah, dengan materi muatan yang salah satu ketentuannya mengatur kewajiban penjual untuk memastikan rumah telah selesai pembangunan sesuai waktu yang telah ditentukan dan hak konsumen/calon pembeli

dalam menerima rumah beserta sertifikat hak miliknya pada jangka waktu yang telah ditentukan atas pembayaran yang dilakukan. Proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan PPJB tanah dan bangunan merupakan tanggung jawab hukum penjual yang merupakan jenis tanggung jawab yang didasarkan adanya unsur kesalahan (*Liability based on fault*) dari developer perumahan dengan melakukan wanprestasi terhadap isi dan ketentuan yang tercantum dalam PPJB.

Ketiga, jurnal hukum dengan judul Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan) oleh Zipora, Abdul Salam (2019). Dalam jurnal ini terdapat beberapa pertimbangan hakim mengenai beberapa putusan yang terkait dengan putusan atas wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel Bermula pada 19 Januari 2014, dimana telah terjadi jual beli 2 (dua) unit apartemen antara SM dan PT. HJ, yang diawali dengan adanya Surat Pemesanan Apartemen Nomor SP14010005 & SP14010006 tertanggal 19 Januari 2014, kemudian di ikuti dengan pembuatan PPJB Nomor 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 & Nomor 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015. SM telah melakukan pembayaran atas booking fee serta angsuran pembayaran apartemen sebanyak 17x (tujuh belas kali) dalam rentang waktu antara Surat Pemesanan Apartemen dan PPJB selama 18 (delapan belas) bulan. SM juga telah melakukan kewajibannya dengan membayar lunas harga jual beli untuk 2 (dua) unit apartemen dengan total Rp 1.815.064.000 (satu milyar delapan ratus lima belas juta enam puluh empat ribu rupiah) pada Januari 2016. Dalam kesepakatan

yang telah dibuat, PT. HJ berkewajiban untuk melakukan penyerahan atas kedua unit apartemen pada bulan Juni 2016, namun hingga gugatan ini dimasukkan PT. HJ tidak juga melakukan penyerahan terhadap Penggugat maupun merealisasikan AJB atas kedua unit apartemen. Pasal 10 dalam PPJB Nomor 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 & Nomor 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015, secara jelas diatur bahwa dalam hal terjadi keterlambatan serah terima unit oleh PT. HJ, maka akan dikenakan denda 1‰ (satu permil) dari harga jual beli yang telah diterima oleh PT. HJ. Keterlambatan yang dilakukan oleh PT. HJ tidak dikomunikasikan secara baik kepada SM, sehingga pada tanggal 24 Mei 2017 SM melayangkan somasi kepada PT. HJ, namun PT. HJ berusaha menghindar dari kewajibannya kepada SM. Somasi kedua dilayangkan kembali oleh SM pada tanggal 5 Juni 2017, namun PT. HJ malah tidak memberikan tanggapan sama sekali.

Pertimbangan yang Majelis Hakim gunakan dalam putusan ini adalah dengan terlebih dulu menguraikan apakah terdapat hubungan antara kedua belah pihak berperkara, kemudian dikaitkan dengan bukti-bukti yang ada serta memperhatikan jawaban PT. HJ atas dalil yang disampaikan oleh SM. Majelis Hakim mendapati fakta hukum yang kemudian dihubungkan dengan petitum SM. Disamping hal tersebut Majelis Hakim juga menggunakan Pasal 1238 dan Pasal 1246 KUHPerdara.

Keempat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. study kasus tentang adanya proses jual beli unit apartemen antara KW, CMT, DV, AS (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat) dengan PT. PK yang dituangkan dalam akta

perjanjian jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PRI, SH dan IDP, SH, MKn, sedangkan GE belum menandatangani P4TB namun memiliki bukti pembayarannya. Dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa serah terima unit apartemen akan dilakukan oleh PT. PK pada :

1. Pihak KW penyerahan akan dilakukan Desember 2015;
2. Pihak CMT yang membeli 2 unit, penyerahan akan dilakukan April 2017;
3. Pihak DV yang membeli 2 unit, penyerahan akan dilakukan Desember 2015;
4. Pihak AS penyerahan akan dilakukan Desember 2016;
5. Pihak GE penyerahan akan dilakukan tahun 2015 dengan bulan yang belum ditentukan.

Meskipun telah berulang kali dipertanyakan oleh Para Penggugat mengenai kapan dilakukannya serah terima unit apartemen, namun PT. PK tidak bisa memberi kepastian tanggal dan juga realisasinya serah terima dilakukan. Sehingga Para Penggugat melayangkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada PT. PK, yang ketiganya dilakukan pada bulan September 2019.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini adalah bahwa, adanya Akta P4TB tersebut telah memenuhi unsur perjanjian secara formil yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Selain hak tersebut Akta P4TB juga dibuat dan ditandatangani di hadapan PRI, SH dan IDP, SH, MKn yang merupakan seorang pejabat notaris, selaku pejabat yang berwenang untuk itu. Sehingga dapat diartikan bahwa perbuatan PT. PK yang telah ingkar janji atau wanprestasi atas perjanjian yang dibuat dengan para Penggugat, dimana Para Penggugat telah melakukan pembayaran lunas unit-unit apartemen yang telah dibeli dari PT. PK tersebut.

Dari keempat telaah kasus tersebut, penulis merasa tertarik untuk meneliti topik mengenai wanprestasi atas perjanjian pendahuluan jual beli rumah, dimana dalam putusan MA No 2239/K/Pdt/2020, penjabaran kasusnya yaitu :

Kasus dan duduk perkara yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu putusan MA 2239/K/Pdt/2020. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Maret 2015 telah mengadakan perjanjian pendahuluan perikatan jual beli dengan Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 yang pada intinya penggugat sebagai Pembeli dan tergugat sebagai Penjual dengan objek jual beli sebuah rumah yang mana masih dalam proses pembangunan dengan luas bangunan 40m² yang berdiri diatas sebidang tanah dengan luas 81m² yang terletak di Dusun Wonosalam RT04/RW09, Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan nomor kavling B1 sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor: 7746/Sukoharjo atas nama Wakhid Budi Triyono, dengan batas-batas berdasarkan Surat Ukur No 00224/2013 tanggal 19 November 2013.

Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut penggugat dan tergugat sepakat melakukan jual beli tanah beserta rumah yang akan dibangun diatasnya dengan harga Rp. 210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah). Sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat tergugat berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 6 bulan sejak penandatanganan perjanjian tersebut dan penggugat berkewajiban membayar sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) secara bertahap selama proses pembangunan, dan sisanya Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) saat pembangunan selesai. Namun ketika penggugat akan melunasi sisa kewajiban sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima

juta rupiah) yang sesuai perjanjian akan dibayarkan ketika serah terima kunci dan Sertifikat Hak Milik. Tergugat justru tidak melaksanakan kewajiban dalam menyelesaikan pembangunan objek jual beli yaitu rumah yang seharusnya sudah selesai pada 10 September 2015. Artinya tergugat telah lewat waktu melaksanakan kewajibannya, dan jelas hal tersebut merupakan wanprestasi.

Kemudian pada tanggal 14 September 2016 tergugat dan penggugat sepakat untuk menandatangani suatu addendum Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tertanggal 14 September 2016, yang pada intinya tergugat menyatakan kesanggupan untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam keadaan siap huni lengkap dengan fasilitas listrik dan air PAM paling lambat 31 Oktober 2016. Namun setelah Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tertanggal 14 September 2016 tersebut, tergugat tidak juga menyelesaikan pembangunan rumah tersebut. Sehingga penggugat secara materiil maupun immateriil merasa sangat dirugikan atas perbuatan tergugat. Sebelum mengajukan gugatan, penggugat telah memberikan teguran berulang kali, melayangkan somasi sebanyak dua kali, dan mengirimkan surat undangan dan klarifikasi kepada tergugat, namun tetap tidak ada respon yang baik dari tergugat dan tidak ada jalan keluar atas perkara tersebut. Karenanya penggugat kemudian mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sleman atas perkara ini, dan mendapatkan putusan pada 30 Oktober 2017 di Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Snn dengan amar putusan yang pada intinya mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menyatakan bahwa tergugat melakukan perbuatan wanprestasi kepada penggugat beserta akibat hukumnya. Pertimbangan hakim bahwa

berdasarkan fakta-fakta hukum serta bukti-bukti majelis hakim menarik suatu kesimpulan bahwa persengkataan kedua belah pihak pada pokoknya mengenai apakah perbuatan tergugat yang tidak menyelesaikan kewajibannya seperti yang telah dimuat dalam PPJB Nomor 004/GW/PP/KT/03/2015 Tanggal 10 Maret 2015 yang kemudian diperbaharui dengan Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli, tertanggal 14 September 2016 adalah perbuatan wanprestasi? Dan apakah perbuatan penggugat yang pada bulan Januari 2017 dengan inisiatifnya untuk mempercepat proses pengerjaan, melakukan pemasangan teralis pada kusen jendela dan listrik PLN adalah perbuatan yang menyalahi perjanjian sehingga hal tersebut menjadi dasar bagi Tergugat untuk tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat? Majelis hakim kemudian menganalisis mengenai wanprestasi sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara tentang perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh kedua belah pihak, serta Pasal 1338 KUHPerdara mengenai perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian dalam hal hubungan hukum antara kedua belah pihak, majelis hakim menganalisis dengan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara⁵, mengenai perjanjian jual beli, karna hubungan hukum kedua belah pihak dilandaskan pada perjanjian jual beli.⁶

⁵ Bunyi Pasal 1457 KUHPerdara : Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dan bunyi Pasal 1458 : Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn. 24 Mei 2018. Diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/kategori/perjanjian-1.html> ,pada 4 Februari 2021. Pukul 20:55 WIB.

Atas putusan Pengadilan Negeri, tenggugat masih belum merasa adil dan merugikan bagi tergugat. Sehingga pada tanggal 7 Juni 2018 tergugat mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YYK dengan amar putusan menerima permohonan banding tergugat sebagian, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn tertanggal 24 Mei 2018, serta menghukum tergugat dalam kedua tingkat peradilan membayar biaya perkara, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pertimbangan hakim dalam putusan ini bahwa pembanding/semula tergugat/penjual tidak menyertakan memori banding dalam berkas perkara, sehingga Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Pembanding tersebut. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan fakta menurut hukum yang ada.⁷

Kemudian tergugat masih belum merasa adil atas putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta sehingga pada 23 Mei 2019 diajukanlah permohonan kasasi ke Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 2239 K/Pdt/2020 dengan amar menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi serta menghukum pemohon kasasi untuk membayar perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).⁸

⁷ Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 132/PDT/2018/PT YYK. 23 Januari 2019. Diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/kategori/perjanjian-1.html> ,pada 4 Februari 2021. Pukul 20:49 WIB.

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239 K/Pdt/2020. 17 September 2020. Diakses melalui <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/kategori/perjanjian-1.html> pada 4 Februari 2021. Pukul 20:35 WIB.

Pertimbangan hakim bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat/Penjual tidak dapat dibenarkan, berdasarkan pada pertimbangan judex Facti Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negerai Sleman karna tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum.

Dari telaah latar belakang diatas, penulis merasa perlu mengkaji lebih spesifik mengenai bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi atas perjanjian pendahuluan dan perjanjian pendahuluan lanjutan yang terjadi, pada tingkat Pengadilan Negeri Sleman, hingga tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, dan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Apakah pertimbangan hakim telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tergugat sebagai pihak yang kalah merasa tidak puas akan putusan pengadilan negeri dan mengajukan banding hingga kasasi, dimana baik dari pengadilan tingkat pertama, kedua dan ketiga tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah. Sehingga penelitian ini nantinya akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020)”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas perjanjian pendahuluan berdasarkan putusan 2239/K/Pdt/2020 ?
2. Apakah sudah sesuai perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim terhadap wanprestasi atas perjanjian pendahuluan berdasarkan putusan 2239/K/Pdt/2020
2. Untuk mengetahui sudah sesuaikah perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini tentunya harapan penulis bahwa penelitian hukum ini dapat memberikan manfaat bagi orang lain secara luas maupun penulis. Beberapa manfaat yang penulis harapkan mampu diperoleh dari penulisan hukum ini antara lain :

1.4.1 Manfaat Teoritis

a. Bagi penulis.

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi pengetahuan tambahan yang bermanfaat bagi pembacanya, yang merupakan wujud nyata atas ilmu yang penulis dapat selama kuliah. Melalui penelitian ini penulis berharap mampu lulus dengan nilai yang baik dan lulus dengan memberi manfaat bagi orang lain melalui tulisan ini.

b. Bagi akademik.

Penelitian ini dimaksudkan dapat memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan melalui pemikiran yang penulis tuangkan dalam penelitian ini, sebagai salah satu bahan referensi untuk para akademisi dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam bidang hukum serta sebagai

pijakan bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian dengan tema yang sesuai dengan penelitian ini untuk selanjutnya.

c. Bagi masyarakat.

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai rujukan bagi masyarakat untuk dapat memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini, serta sebagai sumber informasi yang aktual bagi masyarakat.

1.4.2 Manfaat Praktis

Diharapkan penelitian ini mampu berguna sebagai bahan informasi tambahan mengenai hukum yang terkait dengan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli tanah dan rumah melalui perjanjian pendahuluan bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan konsep menyeluruh mengenai apa yang akan di analisis dalam penulisan hukum ini, penulis membagi pengelompokan penulisan hukum ini dalam uraian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang yang menjelaskan permasalahan dasar yang menjadi pegangan bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih jauh mengenai topik yang telah penulis tentukan dalam judul dan latar belakang. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan dan kemudian memunculkan permasalahan yang hendak diteliti, yang kemudian dirumuskan

dalam rumusan masalah, sebagai pedoman penulis untuk penelitian lebih lanjut sehingga lebih terstruktur dan lebih terarah. Tujuan penelitian menjelaskan apa yang hendak penulis capai dalam penelitian ini, tentunya hal tersebut dirumuskan sesuai dengan apa yang ada dalam rumusan masalah, serta diharapkan dapat bermanfaat baik secara praktis maupun teoritis bagi penulis dan pembacanya. Untuk lebih mudah dalam memahami penulisan karya ilmiah (Skripsi) ini maka disusun sistematika skripsi dari keseluruhan skripsi yang memberikan gambaran secara garis besar.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menggambarkan tentang tinjauan umum perjanjian yang meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian; tinjauan umum tentang perjanjian pendahuluan, termasuk pengertian perjanjian pendahuluan; wanprestasi yang ditinjau secara umum, termasuk pengertian wanprestasi serta sebab-sebab wanprestasi. Landasan konsep yang menjelaskan mengenai pokok-pokok penelitian yang akan diuraikan, disertai dengan alur pemikiran yang sistematis.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang bagaimana pelaksanaan penelitian ini akan dilakukan meliputi tempat dan waktu pelaksanaan penelitian. Sebagai sebuah penelitian kegiatan ilmiah dilakukan didasarkan metodologi tertentu, agar hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan. Dengan metodologi penelitian yang sesuai dengan topik rumusan masalah yang akan diteliti, maka memerlukan teknik pengumpulan data agar lebih memudahkan mendapatkan data subyek dan obyek

penelitian, dengan berbagai instrumen penelitian, kemudian data dianalisis dengan metodologi penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan pembahasan tentang hasil penelitian yang didasarkan pada rumusan masalah dan data diperoleh penulis kemudian diteliti, beberapa hal pokok yang dibahas dalam bab ini yaitu pertanyaan tentang bagaimana tinjauan yuridis terhadap wanprestasi atas perjanjian pendahuluan jual beli rumah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239/K/Pdt/2020, serta apakah perjanjian pendahuluan jual beli telah mencerminkan asas kebebasan berkontrak.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan menjelaskan kesimpulan yang didapat penulis dari kesemua hasil pengkajian dan proses penelitian, serta apa yang dapat penulis berikan kepada para pihak yang terkait dengan study kasus putusan dalam penulisan karya ilmiah hukum ini yang berupa saran.