

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945. Maksud dari negara hukum sendiri ialah bahwa tidak ada satu pun yang berada di atas hukum dan hukumlah yang berkuasa. Penyelenggaraan kekuasaan pemerintahan harus didasarkan atas hukum, bukan titah kepala negara. Negara dan lembaga-lembaga lain dalam bertindak apapun harus dilandasi oleh hukum dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Kekuasaan menjalankan pemerintahan berdasarkan kedaulatan hukum (supremasi hukum) dan bertujuan untuk menyelenggarakan ketertiban.<sup>1</sup>

Dalam kehidupan sosial tidak jarang terjadi konflik antara seseorang dengan orang lain yang menyebabkan salah satu pihak menjadi korban atas perbuatan orang lain. Penyelesaian konflik yang terjadi dari antara dua pihak atau lebih merupakan suatu fungsi hukum. Oleh karena itu, kedudukan hukum harus ditempatkan di atas segala-galanya. Setiap perbuatan harus sesuai dengan aturan hukum tanpa kecuali<sup>2</sup> demi menjamin terjaganya ketertiban sosial. Begitu juga dengan Indonesia, sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945,

---

<sup>1</sup> Achmad Irwan Hamzani, "Menggagas Indonesia Sebagai Negara Hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya", Jurnal Yustisia, Edisi 90, 2014, hal. 137

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta; Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hal. 69.

Indonesia ialah suatu Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*)<sup>3</sup> yang mempunyai 4 unsur, yaitu:<sup>4</sup>

1. Jaminan terhadap Hak Asasi Manusia;
2. Adanya pembagian kekuasaan;
3. Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan;
4. Adanya Peradilan Administrasi Negara yang berdiri sendiri

(*independent*)

Indonesia dalam hal ini telah memenuhi ke-empat unsur tersebut sehingga dengan demikian Indonesia dapat dikatakan sebagai *rechstaat*. Sejalan dengan konsep *rechstaat*, A.V. Dicey menguraikan adanya 3 unsur penting dalam setiap negara hukum yang disebutnya dengan istilah “*The Rule of Law*”, yaitu:<sup>5</sup>

1. *Supremacy of Law* yaitu dominasi dari aturan-aturan hukum untuk menentang dan meniadakan kesewenang-wenangan, dan kewenangan bebas yang begitu luas dari pemerintah;
2. *Equality Before the Law* yaitu persamaan di hadapan hukum atau penundukan yang sama dari semua golongan kepada ordinary law of the land yang dilaksanakan oleh ordinary court ini berarti tidak ada orang yang berada diatas hukum, baik pejabat maupun warga negara biasa, berkewajiban untuk mentaati hukum yang sama;

---

<sup>3</sup> Maria Farida Indrati Soeprato, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Yogyakarta: Kanisius, 1998). hal. 57

<sup>4</sup> Adi Sulistiyono, *Negara Hukum: Kekuasaan, Konsep, dan Paradigma Moral*, Cetakan I, (Surakarta: Lembaga Pengembangan Pendidikan (LPP) dan UPT Penerbitan dan percetakan UNS (UNS PRESS) Universitas Sebelas Maret, 2007), hal. 32

<sup>5</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Jakarta: Peradaban, 2007), hal. 75

3. *Due Process of Law* atau terjaminnya hak-hak manusia oleh konstitusi yang merupakan hasil dari “*the ordinary law of land*”, bahwa hukum konstitusi bukanlah sumber, akan tetapi merupakan konsekuensi dari hak-hak individu yang dirumuskan dan ditegaskan oleh peradilan

Dalam melakukan penegakan hukum di Indonesia, maka harus mengacu pada ketentuan yang berlaku. Hal ini dilandasi oleh Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa Indonesia ialah suatu negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*).<sup>6</sup> Artinya, hak dan kewajiban negara serta rakyatnya harus diatur dalam peraturan yang dibentuk oleh negara yang harus dipatuhi oleh setiap orang dan apabila ada yang melanggar maka hukum yang akan bertindak. Adapun hierarki perundang-undangan di Indonesia adalah Undang-Undang Dasar (UUD), Ketetapan MPR, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota<sup>7</sup>.

Adanya hierarki pengaturan tersebut pada dasarnya ditujukan untuk melakukan pengendalian terhadap kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum sejatinya dilakukan untuk memberikan rasa aman dan perlindungan terhadap masyarakat itu sendiri dalam suatu hubungan hukum. Salah satu bentuk hubungan hukum ialah kesepakatan yang dibuat antara para pihak dalam bentuk Akta Kesepakatan Bersama. Kesepakatan tersebut merupakan

---

<sup>6</sup> Maria Farida Indrati Soeprato, *Ilmu Perundang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 1998. hal. 57

<sup>7</sup> Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

bukti persetujuan tertulis antara dua pihak atau lebih dalam suatu perjanjian yang di dalamnya memuat subjek dan atau objek tertentu, sehingga di dalamnya tertulis hak dan kewajiban yang sudah disepakati bersama. Hak dan Kewajiban merupakan suatu keharusan yang ditentukan oleh para pihak atas dasar posisinya masing-masing dalam melaksanakan perbuatan tertentu sehingga apa yang menjadi kehendak para pihak dapat terpenuhi sehingga tidak menimbulkan adanya kelalaian atau wanprestasi.

Wanprestasi merupakan ingkar janji atau kelalaian atau tidak terpenuhi baik dalam hal yang sudah diperjanjikan atau dilarang, dimana itu dilakukan oleh debitur dalam perjanjian. Jika terjadi Wanprestasi dalam suatu kesepakatan yang sudah jelas tertuang dalam perjanjian maka dapat diberikan sanksi maupun tuntutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang Wanprestasi, berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.<sup>8</sup>

Pada dasarnya terdapat 4 (empat) akibat dari adanya perbuatan wanprestasi, yaitu sebagai berikut:<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243

<sup>9</sup> Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” Jurnal Al-Maqasid, Vol.3 Nomor 1 Januari-Juni 2017, hal.19.

1. Perikatan tetap ada;
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerduta);
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerduta

Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat contoh wanprestasi sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr. Dalam kasus tersebut, Penggugat merupakan seorang Wiraswasta yang memiliki kegiatan usaha dibidang Kontraktor yang mana pada tanggal 19 Mei tahun 2015 Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk membuat perjanjian pembangunan rumah yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Nomor 101 dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Jakarta utara.

Dalam Akta Perjanjian Pembangunan Rumah Nomor 101 tersebut Penggugat bersedia untuk membangun rumah di atas tanah milik/kepunyaan Tergugat yang terletak di dalam Provinsi Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kapuk Muara. Selanjutnya dalam memenuhi kesepakatan tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar

Rp.3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) untuk membangun bangunan rumah sesuai dengan letak tanah yang disepakati.

Selanjutnya Tergugat bermaksud untuk mengalihkan hak/menjual bangunan kepada Penggugat dalam pembangunan tersebut. Dalam mewujudkan keinginan Tergugat dalam mengalihkan hak menjual bangunan tersebut, maka Tergugat dengan Penggugat bersepakat untuk membuat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 50 pada tanggal 06 Maret tahun 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Jakarta Utara.

Setelah berjalannya waktu Penggugat berusaha untuk menjual bangunan tersebut, akan tetapi Tergugat melakukan wanprestasi dengan tidak mau mentaati/mematuhi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Kesepakatan bersama Nomor 50, sehingga Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk menjual bangunan di atas tanah milik Tergugat yang telah dibangun dan dibiayai oleh Penggugat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, Penulis tertarik untuk melakukan pembahasan mengenai wanprestasi yang akan dibahas dengan judul **“Analisis Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Akta Kesepakatan Bersama Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap akta kesepakatan bersama dalam pengalihan hak atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr dalam memutuskan perkara?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penulisan**

#### **1. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi terhadap akta kesepakatan bersama dalam pengalihan hak atas tanah
2. Untuk menganalisa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr dalam memutuskan perkara

#### **2. Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat yang didapat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Universitas diharapkan dapat menjadi salah satu referensi atau literatur untuk mahasiswa ataupun dosen yang ingin melakukan penelitian serupa, pada lokasi berbeda serta ruang lingkup yang lebih luas.

2. Bagi Masyarakat Umum dan Pembaca, dapat memberikan informasi khususnya mengenai Akibat Hukum dari Wanprestasi dan pertimbangan hukum hakim pada putusannya.
3. Hasil Penelitian ini diharapkan mampu sebagai informasi bagi lembaga-lembaga serta praktisi-praktisi yang terkait dengan Wanprestasi dalam peradilan perdata sebagai pertimbangan hakim saat menentukan putusannya

## **D. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan model yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu pada saat menganalisa permasalahan tentang proses pemeriksaan perkara perdata untuk menentukan akibat hukum dari wanprestasi dan pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim pada suatu putusannya. Maka dari itu, teori yang digunakan adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Tanggung Jawab.

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.<sup>10</sup> Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar.

---

<sup>10</sup> C.S.T Kansil, dkk. Kamus Istilah Hukum, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), hal. 385.



Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai sesuatu yang harus di taati.

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

#### **b. Teori Tanggung Jawab**

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.<sup>11</sup>

Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab ialah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung yang berarti bersedia memikul biaya mengurus, memelihara, menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hal. 7.

<sup>12</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hal. 899.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>13</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>14</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:<sup>15</sup>

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

---

<sup>13</sup> Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State* , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 81.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 83.

<sup>15</sup> Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni* Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hal. 140.

- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

## 2. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti. Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari sebuah teori. Kerangka konseptual berisi sejumlah istilah, terminologi, dan pengertian yang dipakai dalam penelitian untuk mencegah terjadinya kerancuan interpretasi. Kerangka konseptual pada penelitian ini antara lain:

1. Akta Kesepakatan Bersama adalah bukti kesepakatan tertulis antara dua pihak atau lebih dalam suatu perjanjian kesepakatan yang di dalamnya memuat subjek dan atau objek tertentu, sehingga di dalamnya tertulis hak dan kewajiban yang sudah disepakati bersama.
2. Wanprestasi adalah sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

3. Hak atas tanah pada dasarnya terdiri atas hak milik, Hak Guna Usaha (“HGU”), Hak Guna Bangunan (“HGB”), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
4. Hakim merupakan jabatan yang memiliki tanggung jawab untuk menerima, memproses, dan memutuskan perkara sampai tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 67 Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
5. Tanggung jawab di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).

#### **E. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, untuk menunjang tercapainya penelitian yang ilmiah dan sistematis, peneliti menggunakan tata cara pelaksanaan penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

##### **1. Tipe Penelitian**

Sesuai dengan judul dan rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini, maka penulis menggunakan dengan metode yuridis normatif, yaitu metode yang dilakukan dengan cara menelaah teori-

teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan (data sekunder) yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta norma hukum yang hidup di masyarakat. Data sekunder dapat mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>16</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan penelitian, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*) sebagai berikut:

### 1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.<sup>17</sup>

### 2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang

<sup>16</sup> Sri Mamudji Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan Ke (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1995). Hal. 12-13

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 4th edn (Surabaya: Kencana Prenamedia Group, 2008). Hal. 93

berkaitan dengan isu yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.<sup>18</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Bahan hukum primer yang penulis gunakan untuk penulisan

skripsi ini yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan pada penulisan skripsi ini adalah buku-buku yang relevan diantaranya tulisan-tulisan hasil karya ahli hukum yang berupa buku-buku, artikel-artikel yang materinya dapat dipergunakan sebagai bahan acuan penulisan skripsi ini.

3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. Hal. 94

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk membantu penelitian ini dengan studi Pustaka terhadap bahan-bahan hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dengan melihat, membaca, dan mengkaji bahan hukum melalui website atau media internet serta perpustakaan.

#### 5. Pengolahan Analisis Bahan Hukum

Dalam pengolahan analisis bahan hukum menggunakan tipe penelitian hukum normatif, maka dari itu menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yang peneliti menganalisis bahan-bahan hukum yang sudah digunakan sebelumnya dan nantinya dapat membuat kesimpulan dari hasil pemikiran peneliti sendiri dengan bantuan norma hukum, asas, dan prinsip hukum, teori hukum atau doktrin terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti.

#### F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini agar mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian, penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari lima (5) bab yang akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini yaitu:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Rumusan Masalah, Tujuan dalam penulisan, Manfaat dalam penulisan, Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual, Metode Penelitian yang digunakan dan Sistematika Penulisan

## **BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI AKTA KESEPAKATAN BERSAMA, WANPRESTASI, DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Bab ini menjabarkan mengenai tinjauan umum yang berkaitan dengan Tinjauan Akta Kesepakatan Bersama, Pengertian Wanprestasi, Wanprestasi Terhadap Perjanjian, dan Peralihan Hak Atas Tanah.

## **BAB III FAKTA YURIDIS AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI DALAM AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN**

Bab ini menjabarkan mengenai Posisi Kasus, Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr, Keabsahan Akta Kesepakatan Bersama, dan Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Akta Kesepakatan Bersama

## **BAB IV ANALISIS PUTUSAN NOMOR 363/PDT.G/2021/PN JKT.UTR DALAM MEMUTUSKAN PERKARA WANPRESTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN**

BAB ini menjelaskan tentang Pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr dan Analisa Putusan Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr

## **BAB V PENUTUP**

BAB ini merupakan BAB terakhir yang berisikan tentang Kesimpulan dan Saran dari Penulis.