

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI KOTA MAKASSAR**



Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**PRATIWI HANDAYANI DASWAR
4517060153**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA**

2021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Pratiwi Handayani Daswar
Nim : 4517060153
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 15/Pdt/FH-UBS/XI-Ghj/2020
Tanggal Pendaftaran Judul : 18 Desember 2020
Judul Proposal : Analisi Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam
Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di
Kota Makassar

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam Ujian Proposal Skripsi
Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar, 20..

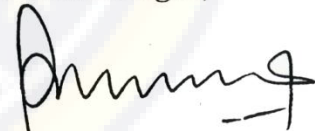
Disetujui,

Pembimbing I,



Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

Pembimbing II,



Dr. Andi Tira, S.H.M.H.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Pratiwi Handayani Daswar

Nim : 4517060153

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul : 15/Pdt/FH-UBS/XI-Ghj/2020

Tanggal Pendaftaran Judul : 18 Desember 2020

Judul Proposal : Analisi Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Makassar

Telah disetujui Skripsinya untuk diajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar,

2021

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 308/FH/UNIBOS/VIII/2021 tanggal 23 Agustus 2021 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Senin, 23 Agustus 2021 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Pratiwi Handayani Daswar** Nomor Pokok Mahasiswa **4517060153** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

Panitia Ujian

Ketua


Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

Sekretaris,


Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Tim Penguji

Ketua

: 1. **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.**

2. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**

3. **H. Hamzah Taba, S.H., M.H.**

4. **Dr. Almusawir, S.H., M.H.**


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkah dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR”** Salam dan shalawat kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang telah mengajarkan ketakwaan dan kesabaran dalam menempuh hidup bagi penulis.

Skripsi ini, ku persembahkan kepada ibunda tercinta Dra. Herlan dengan belaian kasih sayang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan segala kerendahan hati dan doa yang selalu dipanjatkan untuk menyertai tiap langkahku yang berlainan. Juga kepada ayahanda tercinta Drs. Muh. Daswar yang telah membantu dan menafkahkan dalam menyelesaikan studi penulis dengan penuh perjuangan menempuh hidup yang keras dan penuh rintangan ini, bahkan terkadang berat untuk dilalui dalam keadaan keterbatasan dan penuh ketabahan.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam tulisan ini, karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun senantiasa kami harapkan guna memacu kreatifitas dalam menciptakan karya-karya yang lebih baik lagi. Akhir kata, penulis ingin menghaturkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tulisan ini, terutama kepada :

1. Prof. Dr. Ir. H.Muhammad Saleh Pallu, M.Eng. selaku Rektor, segenap jajaran Wakil Rektor dan Seketaris Universitas Bosowa.
- 2.

Dr. Ruslan Renggong, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Dr. Yulia A. Hasan, SH., MH. selaku Wakil Dekan I Dan Hj. Siti Zubaidah, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

3. Dr. Zulkifli Makkawaru, SH.,MH. selaku Pembimbing I, Dr. Andi Tira, SH.,MH. selaku Pembimbing II, yang selalu memberikan saran dan kritik bagi penulis. dan Dr. Almusawir, S.H.,M.H, dan H. Hamzah Taba, SH.,MH. selaku tim Penguji penulis.
4. Dr. Almusawir, S.H.,M.H, selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bosowa
5. Segenap Pimpinan dan staf Pengadilan Negeri Makassar yang telah membantu penulis selama melakukan penelitian.
6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa yang telah ikhlas memberi pengajaran kepada penulis selama di bangku kuliah serta staf kependidikan akademik Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
7. Spesial untuknya yang selalu sabar dan tak henti-hentinya memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis Suami tercinta Nopal, SE. yang selalu memberiku motivasi dan masukan serta doanya dan mertua Penulis Usman dan Waru yang telah memberikan dukungan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih juga ke pada saudara-saudaraku yang telah memberiku dukungan dan doa agar gelar Sarjana Hukum dapat tercapai
9. Eril, Aqil dan Arsyil, anakku yang selalu sabar menunggu penulis pulang dari kuliah.

10. Terima kasih kepada Rekan-rekan seperjuangan saya di angkatan 2017
Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Penutup:

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini Jauh dari kesempurnaan oleh
karena itu penulis mengharapkan masukan dari berbagai pihak untuk melengkapi
Skripsi ini.

Makassar, 2021

Penulis

Pratiwi Handayani Daswar

ABSTRAK

Pratiwi Handayani Daswar, (4517060154) Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Makassar, di bawah bimbingan Zulkifli Makkawaru sebagai pembimbing I dan Andi Tira sebagai pembimbing II

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum pengikatan jual beli dalam jual beli tanah dan bangunan serta analisis hukum terhadap perbuatan debitur atau tergugat yang dinyatakan wanprestasi melalui Putusan Nomor 349/PDT.G/2017/PN.Mks.

Penelitian ini dilaksanakan di Makassar yaitu Pengadilan Negeri Makassar. Tipe penelitian adalah Normatif empiris yaitu penelitian yang menitik beratkan pada kajian normatif dan berdasarkan fakta hukumnya. Data diperoleh melalui wawancara dan dianalisis secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian awal memiliki kekuatan mengikat walaupun belum mengalihkan hak atas tanah. Pengikatan jual beli merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris sehingga secara patut mengikat kedua belah pihak dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Apabila jual beli tanah telah dilunasi, secepatnya diterbitkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Tindakan tergugat atau sebagai pihak penjual tanah dan bangunan tidak kooperatif membantu kelancaran pelunasan harga jual beli tanah dan bangunan oleh penggugat atau sebagai pihak pembeli. Tindakan tergugat dapat diindikasikan sebagai tindakan yang tidak patut bersungguh-sungguh melaksanakan APJB sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Tergugat dinyatakan telah wanprestasi.

Kata Kunci: wanprestasi, pengikatan jual beli.

ABSTRAC

Pratiwi Handayani Daswar, (4517060154) Default in Sale and Purchase Binding of Land and Buildings in Makassar City, supervised by Zulkifli Makkawaru as the first supervisor and Andi Tira as the second supervisor

This study aims to determine the legal position of the sale and purchase binding in the sale and purchase of land and buildings as well as legal analysis of the actions of the debtor or defendant who are declared in default through Decision Number 349/PDT.G/2017/PN.Mks.

This research was conducted in Makassar, namely Makassar District Court. The type of the research was empirical normative, namely research that focuses on normative studies and is based on legal facts. The data were obtained through interviews and analyzed descriptively.

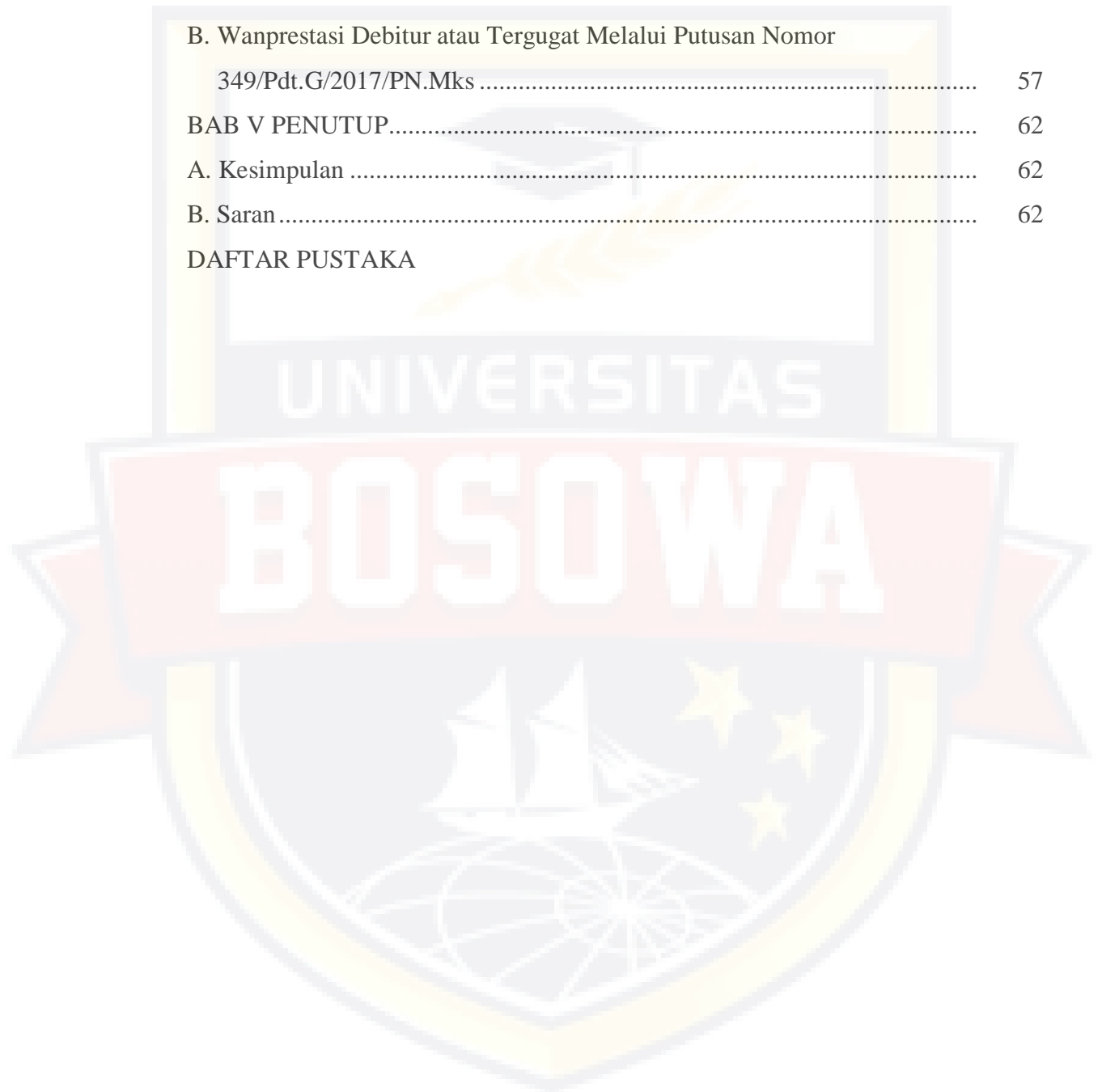
The results of the study show that the legal position of the Sale and Purchase Binding Deed as the initial agreement has binding power even though it has not transferred the land rights yet. The sale and purchase agreement is an agreement that is stated in the form of a Notary deed so that it properly binds both parties and has strong legal force. the land has been repaid, the Deed of Sale and Purchase shall be issued immediately before the PPAT. The actions of the defendant or as a seller of land and buildings are not cooperative to help smooth the settlement of the sale and purchase price of land and buildings by the plaintiff or as the buyer. The defendant's actions can be indicated as inappropriate actions to seriously implement the APJB so that based on the Court's Decision the Defendant is declared to have defaulted.

Keywords: default, sale and purchase binding.

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN PROPOSAL/SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	1
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	2
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Umum Perjanjian	8
1. Pengertian dan Bentuk Hukum Perjanjian	8
2. Syarat Sahnya Perjanjian	9
3. Akibat Hukum Perjanjian.....	11
4. Sumber Hukum Perikatan	14
B. Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli	16
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Perjanjian Jual Beli	16
2. Subjek dan Objek Jual Beli.....	22
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dan Perjanjian Jual Beli.....	25
C. Wanprestasi	28
1. Pengertian Wanprestasi.....	28
2. Macam-Macam Wanprestasi.....	29
3. Sebab Terjadinya Wanprestasi.....	32
4. Akibat Hukum Wanprestasi	33
5. Alasan Pembelaan Debitur Lalai.....	34
D. Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar.....	37
E. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Publik.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Lokasi Penelitian.....	46
B. Jenis Penelitian	46

C. Jenis dan Sumber Data	46
D. Teknik Pengumpulan Data	47
E. Analisis Data.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Kedudukan APJB dalam Jual Beli Tanah	48
B. Wanprestasi Debitur atau Tergugat Melalui Putusan Nomor 349/Pdt.G/2017/PN.Mks	57
BAB V PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat terelakkan dari kebutuhan hidup yang semakin lama semakin meningkat. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya termasuk terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal atau tempat usaha. Dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, manusia dapat melakukan hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam mengadakan hubungan hukum, para pihak masing-masing mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada pihak lain sedangkan pihak yang lainnya itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan, seia sekata untuk melakukan sesuatu hal. Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan pasal ini, masyarakat diperbolehkan membuat perjanjiannya sendiri dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Dapat dikatakan para pihak tidak boleh mengubah, menambah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain.

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhannya. Dalam hal ini undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak, sepanjang

perjanjian tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Hubungan hukum berdasar kesepakatan tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Hal tersebut ditujukan agar di samping memudahkan para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing, juga untuk lebih memudahkan dalam hal pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi. Dalam suatu perjanjian, termasuk juga perjanjian pengikatan jual beli dapat saja terjadi sengketa karena kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajiban masing-masing atau bahkan merupakan suatu kesengajaan membatalkan perjanjian secara sepihak, sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak lain.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri telah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga untuk tanah. Menurut KUH Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut.

Menurut Pasal 1458 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".

Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti jual beli hak atas tanah dibuat/disaksikan oleh pejabat/orang lain dan beralih setelah terjadi persetujuan harga serta telah dibayar oleh pembeli. Namun

demikian, dalam praktik tidak selamanya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan secara kontan. Ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya pembeli belum membayar lunas atau surat/dokumen tanah tersebut belum lengkap.

Permasalahan yang demikian disiasati dengan perjanjian pengikatan jual beli. Dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) tersebut penjual terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu pula pembeli terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual sesuai dengan kesepakatan.

Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli. Pada umumnya APJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum perjanjian yang utama yaitu perjanjian jual beli dilaksanakan.

Penelitian ini didasarkan pada fakta hukum melalui Putusan Hakim Nomor 394/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Adapun fakta hukum tersebut penulis ilustrasikan bahwa, pada tahun 2015 terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan antara penggugat dan tergugat seharga Rp. 1.218.055.209 (satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan rupiah). Kesepakatan itu telah dituangkan melalui APJB yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT.

Walaupun kesepakatan jual beli tersebut telah dituangkan melalui APJB, namun ternyata tergugat tidak komitmen dalam proses jual beli tanah tersebut karena tidak melaksanakan perjanjian awal yang dibicarakan pada saat transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pada sisi lain, penggugat memang belum sempat membayar harga yang disepakati walaupun penggugat telah menunjukkan iktikad baik telah berulang kali menghubungi tergugat untuk melakukan pembayaran, tapi tidak pernah disambut baik oleh tergugat. Berbagai upaya telah dilakukan

oleh penggugat agar masalah jual beli tanah dan bangunan dapat diselesaikan secara musyawarah juga tidak membuahkan hasil. Oleh karena penggugat merasa kepentingannya terganggu, maka diajukanlah gugatan kepada tergugat. Berdasarkan putusan Nomor 349/Pdt.G/2017/PN.Mks. Hakim menjatukan putusan menyatakan tergugat wanprestasi dalam jual beli tanah dan bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, hal menarik untuk dianalisis, bahwa ternyata kreditur sendiri (penggugat) belum melaksanakan prestasi/kewajibannya sebagai kreditur karena debitur (tergugat) menolak prestasi kreditur padahal antara keduanya telah sepakat melakukan jual beli tanah dan ruko di Makassar.

Penelitian ini akan dianalisis dengan judul: Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Pengingatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Makassar dengan berdasar pada bahan hukum putusan Nomor 349/PDT/2017/PN.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut, yaitu:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan?
2. Bagaimanakah analisis hukum terhadap perbuatan debitur atau tergugat yang dinyatakan wanprestasi melalui Putusan Nomor 349/PDT.G/2017/PN.Mks?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli dalam jual beli tanah dan bangunan
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis perbuatan debitur atau tergugat yang dinyatakan wanprestasi melalui Putusan Nomor 349/PDT.G/2017/PN.Mks

2. Manfaat Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sarana berpikir untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perjanjian bertalian dengan kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam perjanjian jual beli tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti lainnya dan penegakan hukum perjanjian,



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN

1. Pengertian dan Bentuk Hukum Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.¹ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.² Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan³.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.⁴

Tujuan diadakan perjanjian yaitu hasil akhir yang diperoleh pihak-pihak berupa pemanfaatan, penikmatan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai pemenuhan kebutuhan pihak-pihak. Pemenuhan kebutuhan tidak akan tercapai jika dilakukan dengan mengadakan perjanjian antara pihak-pihak. Tujuan perjanjian yang akan dicapai oleh pihak-pihak tersebut harus halal, artinya tidak

¹ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta hlm 4

² Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 119

³ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 6

⁴ Harlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perpajakan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 67

dilarang undang-undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan masyarakat.⁵

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan di antara para pihak yang melakukan perjanjian.⁶

Berkaitan dengan pembuktian, perjanjian dalam bentuk tertulis lebih mudah dibuktikan, kepastian hukum lebih kuat bila dibandingkan dengan perjanjian dalam bentuk tidak tertulis lemah kepastian hukumnya sebagai alat pembuktian.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Para pihak dalam perjanjian dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan berkontrak bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Menurut Pasal 1337 KUH Perdata bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum” Dari kedua pasal di atas dapat disimpulkan suatu

⁵ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Buku Dalam Peraktek Perusahaan*, Citra Aditiya Bakti, Bandung Perdagangan. hlm 292

⁶ Salim HS., 2008, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 42

perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena suatu sebab yang terlarang maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.⁷

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagai berikut:

1. Sepakat para pihak

Kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan yang terlahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. Sepakat artinya seia sekata dari masing-masing pihak yang menghendaki perjanjian tersebut atau dengan kata lain bersedia melaksanakan prestasi yang dikehendaki dalam perjanjian.

2. Kecakapan para Pihak

Kecakapan dimaksud adalah wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. Cakap menurut hukum dapat diukur berdasarkan kriteria umur dan kemampuan hukum (tidak berada di bawah pengampuan/perwalian).

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara, orang-orang yang dianggap tidak cakap adalah mereka yang belum dewasa, berdasarkan kriteria umur dan orang dewasa yang berada di bawah pengampuan, misalnya sakit ingatan.

3. Adanya Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus jelas baik dalam bentuk barang maupun jasa. Kejelasan objek perjanjian sangat penting guna menghindari kerugian orang lain.

⁷ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.111.

4. Sebab Yang Halal

Sebab yang halal berkaitan dengan isi perjanjian. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban. Sebab yang tidak halal adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan nilai kesusilaan dan ketertiban umum.

Apabila mencermati syarat sah perjanjian di atas terutama syarat kecakapan dalam kaitan dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka perjanjian/kesepakatan melalui dunia maya yang menggunakan teknologi seperti internet memungkinkan orang yang tidak cakap membuat perjanjian. Namun demikian, hal ini tidak menjadikan perjanjian tersebut tidak sah sepanjang para pihak menerima keadaan tidak cakap salah satu pihak dalam perjanjian. Kecakapan adalah syarat subjektif yang keabsahan perjanjiannya tergantung pada kehendak para pihak. Akibat hukumnya adalah perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak jika salah satu atau kedua pihak dalam perjanjian belum cakap menurut hukum. Akan tetapi perjanjian menjadi sah apabila kedua belah pihak menerima keadaan tidak cakap tersebut.

4. Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa pata pihak untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan kepastian hukum kepada mereka yang membuatnya.⁸ Akibat hukum perjanjian ada dua yaitu akibat hukum perjanjian yang sah dan akibat hukum perjanjian yang tidak sah.

⁸ Ibid, hlm. 305

Akibat hukum perjanjian yang sah adalah:

1. Perjanjian mengikat para pihak;

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya⁹

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara)

Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Prinsip yang mengatakan perjanjian yang sah pada dasarnya tidak bisa ditarik kembali secara sepihak, merupakan konsekuensi logis dari asas yang diletakkan dalam Pasal 1338 ayat (1) B.W. di atas, yang mengatakan, bahwa perjanjian mengikat para pihak yang menutupnya seperti undang-undang.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara). Menurut Subekti, iktikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.¹⁰

⁹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan, Rajagrafindo Perkasa Jakarta Halm. 78*

¹⁰ Subekti, 2001: 42

Akibat hukum perjanjian yang tidak sah

Subekti memberi nama dan membagi syarat perjanjian menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif (syarat sepakat dan cakap) dan syarat objektif (syarat objek yang jelas dan sebab yang halal)¹¹. Apabila syarat subjektif dan syarat objektif tidak terpenuhi membawa akibat hukum terhadap perjanjian.

1. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, selain sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan, yaitu undang-undang. Jadi perikatan itu lahir karena dua hal, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang.

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut “*dapat dibatalkan*”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

2. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut adalah “*batal demi hukum*”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat diketahui terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur yang tidak terpenuhi, sebagaimana ketentuan Pasal

¹¹ ibid

1320 KUHPerdara yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subjektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

3. Sumber Hukum Perikatan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara jelas ditegaskan bahwa sumber dari perikatan ada dua, yaitu persetujuan atau perjanjian dan ketentuan undang-undang.

1. Perikatan Bersumber dari Perjanjian (Persetujuan)

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹².

Berdasarkan perjanjian timbullah suatu hubungan antara dua orang yang terlibat dalam perjanjian yang dinamakan perikatan. Jadi suatu perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Sedangkan dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

2. Perikatan Bersumber dari Undang-Undang.

Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara menegaskan bahwa perikatan-perikatan dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

¹² Subekti, op cit, hlm. 35

Berdasarkan ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata perikatan yang bersumber pada undang-undang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Perikatan yang hanya terjadi karena undang-undang
- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia.

Selanjutnya ketentuan Pasal 1353 KUHPerdata, mengatur bahwa: perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1353 KUHPerdata tersebut, jelas disebutkan bahwa perikatan yang lahir atau bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia, digolongkan menjadi dua hal, yaitu :

- a. perbuatan menurut hukum.
- b. perbuatan melawan hukum.

Sumber perbuatan hukum adalah perbuatan dengan mana orang yang melakukan perbuatan tersebut bermaksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Perbuatan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Perbuatan hukum bersegi satu, yaitu perbuatan hukum yang untuk terjadinya cukup dengan pernyataan kehendak dari seorang saja.
2. Perbuatan hukum bersegi banyak, yaitu perbuatan hukum yang untuk terjadinya disyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih.

Untuk adanya suatu perbuatan hukum harus disertai dengan pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak menjadi suatu batasan untuk adanya/terjadinya perbuatan hukum. Dari batasan tersebut dapat dikatakan bahwa perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki oleh yang tersangkut adalah bukan perbuatan hukum, meskipun akibat tersebut diatur oleh peraturan hukum.

Tindakan yang dilakukan seorang, selain bisa dikategorikan sebagai perbuatan hukum, ada pula suatu tindakan yang bukan merupakan perbuatan hukum, dimana seorang yang melakukannya tidak memikirkan akibat-akibat hukumnya. Suatu perbuatan yang digolongkan menjadi :

1. Perbuatan menurut hukum. Yang dimaksud dengan perbuatan menurut hukum adalah setiap perbuatan yang dilakukan oleh seorang, yang sesuai atau telah diatur oleh ketentuan perundang-undangan (hukum). Yang termasuk dalam golongan ini, misalnya perwakilan sukarela dan pembayaran tidak terutang.
2. Perbuatan melawan hukum. Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Apabila mencermati sumber-sumber perikatan di atas dapat diketahui bahwa :

1. Perikatan yang bersumber pada perjanjian, termasuk ke dalam golongan perbuatan hukum bersegi banyak.
2. Perikatan yang timbul dari undang-undang saja, termasuk dalam perbuatan-perbuatan, yang bukan merupakan perbuatan-perbuatan hukum.
3. Perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia, termasuk dalam perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum.

B. Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli menurut hukum perdata merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Menurut Pasal 1457, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPperdata jual beli yang dianut di dalam hukum perdata bersifat *obligatoir*, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.¹³

Sedangkan menurut Pasal 1458 KUHPperdata, dalam hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Pasal 5 UUPA, pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹⁴

¹³ Soedharyo Soimin, 2014, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika Jakarta, Halm. 86

¹⁴ Adrian Sutedi, 2010 Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 149

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁵

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdota adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Menurut Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota dalam jual beli selalu terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli. KUHPerdota melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam buku ke III KUHPerdota tentang Perikatan.

¹⁵ *ibid*, h.72

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdota, 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. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis”, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di depan pejabat yang berwenang dan dilakukan pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang bernama Kantor Pertanahan). Pembuatan hukum itu sering disebut ”balik nama”.

Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis, baik pembeli maupun penjual wajib hadir. Biasanya penjual setelah melakukan perjanjian jual beli memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas. Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk dalam hukum perjanjian (hukum perikatan), sedangkan penyerahan yuridisnya termasuk hukum benda.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdota, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang

barang dan harga maka lahirilah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :
“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Selain syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, dalam jual beli terdapat dua syarat sahnya yaitu syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil, antara lain :

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

b. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹⁶

3. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Setiap proses pembelian tanah selalu melalui tahap pengurusan Akta Jual Beli yang dibuat PPAT atau Notaris. AJB akan digunakan untuk pengurusan peralihan sertifikat hak atas tanah dari pemilik lama ke pemilik baru.

Untuk mengurus AJB, ada beberapa syarat yang perlu dipenuhi oleh penjual dan pembeli, terutama dengan kondisi belum ada sertifikat tanah. Penjual harus melampirkan dokumen sebagai berikut:

1. Salinan Kartu Tanda Penduduk (suami/istri)
2. Salinan Kartu Keluarga (KK)
3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
4. Surat bukti hak atas tanah
5. Keterangan dari Kepala Desa atau Camat
6. Surat tanda terima setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pembeli harus melampirkan dokumen sebagai berikut:

1. Salinan Kartu Tanda Penduduk (suami/istri)
2. Salinan Kartu Keluarga (KK)
3. Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

¹⁶ Agus putra kategori : Hukum dipublikasi pada 01 februari 2020

Saat akan mengurus proses dari AJB menjadi sertifikat hak milik (SHM), berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan adalah:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup. Formulir permohonan memuat identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa, dan pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
2. Pembuatan surat bebas sengketa yang menyatakan bahwa tanah yang dimaksud tidak dalam keadaan sengketa, serta ditandatangani oleh RT, RW, dan disahkan oleh kelurahan setempat.
3. Akta Jual Beli dari PPAT
4. Sertifikat Hak Atas Tanah
5. Fotokopi KTP penjual dan pembeli
6. Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB

2. Subjek dan Objek Jual Beli

1. Subjek Jual Beli

Baik penjual maupun pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Sebagaimana diketahui bahwa subjek hukum adalah manusia dan badan hukum yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa manusia harus memenuhi syarat-syarat umum untuk melakukan suatu perbuatan hukum secara sah.

Pasal 1470 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1476 KUHPerdara adalah peraturan istimewa, karena untuk itu tidak melarang jual beli pihak-pihak dengan kata lain setiap orang boleh mengadakan jual beli asal memenuhi

syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam persetujuan jual beli ada beberapa larangan jual beli terhadap beberapa orang. Larangan jual beli terhadap beberapa orang tersebut tidak kuasa atau tidak cukup melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap :

1. Suami-istri tidak boleh mengadakan perjanjian jual beli (Pasal 1467 KUH Perdata)
2. Para Hakim, Jaksa, Panitra, Jurusita, Notaries, dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang menjadi pokok perkara yang sedang di muka Pengadilan Negeri dimana mereka dipekerjakan (Pasal 1468 KUH Perdata)
3. Pegawai-pegawai yang memangku suatu jabatan umum tidak diperbolehkan membeli untuk dirinya sendiri atau orang-orang perantara, barang-barang yang dikuasakan untuk diperlihara atau diurus pada mereka (Pasal 1469 KUH Perdata). Dalam perjanjian jual beli, subjeknya adalah penjual dan pembeli

2. Objek Jual Beli

Pengertian benda/barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Sehingga yang dapat dijadikan objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dinilai wujudnya, tetapi semua benda yang dapat berilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud. Hal ini sesuai dengan maksud Pasal 1332 KUH Perdata:

”Hanya barang-barang yang bisa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Kalau demikian apa saja yang dapat

dijadikan objek persetujuan dengan sendirinya dapat dijadikan objek jual beli. Asalkan benda yang menjadi objek jual beli tersebut sudah ada atau tidak gugur pada saat persetujuan jual beli diperbuat maka jual beli dianggap sah”.

Maksud penyerahan benda yang dijual, tentu termasuk penyerahan hak milik. Seseorang yang membeli barang adalah kurang tepat jika hanya menerima barangnya saja, tanpa ada maksud untuk menguasainya dan memilikinya.

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya isi kontrak ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Jika jual beli tanah dan bangunan itu adalah dibangun oleh pengembang adakalanya tanah dan bangunan dibeli pada pemilikan pribadi sehingga syarat-syarat yang harus dipenuhi telah disusun oleh Notaris atas permintaan para pihak. Perjanjian tersebut menggunakan perjanjian baku (*standard*). Menurut Mariam Darus ciri-ciri perjanjian baku adalah¹⁷ :

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonomi)nya kuat.
2. Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuk tertentu (Tertulis)
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.¹⁸

Di dalam praktik perjanjian baku tumbuh sebagai perjanjian tertulis, dalam bentuk formulir. Perbuatan-perbuatan hukum sejenis selalu terjadi berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang. Bahkan menjadi suatu hal kebutuhan untuk mempersiapkan terlebih dahulu isi dari perjanjian, dan

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman II),1998, perjanjian yang dibuat antar kreditur dengan debitur, ELIPS, hlm.148

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, 2001, Kompilasi hukum perikatan Terbitan: Citra Aditya Bakti, hlm. 50

kemudian dibakukan dan seterusnya dicetak dalam jumlah yang besar tanpa mengadakan negosiasi pada pihak yang lain.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dan Perjanjian Jual Beli

Di dalam Pasal 1457 KUH Perdata, disebutkan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk persetujuan yang dilakukan para pihak dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak satu lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jadi, bisa dikatakan bahwa pengertian jual beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) untuk membayarkan harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai bentuk imbalan dari perolehan hak milik tersebut di dalam perjanjian jual-beli yang dijelaskan menurut KUHPerd ditentukan bahwa objek perjanjian harus tertentu. Atau setidaknya, objek tersebut dapat ditentukan wujud dan jumlahnya ketika hendak diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pihak pembeli.¹⁹

Sederhananya, pada saat terjadi perjanjian jual-beli, maka akan ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing - masing pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pihak penjual mau pun pembeli, memiliki hak dan kewajibannya sendiri yang harus dipenuhi.

1. Hak dan Kewajiban Penjual

Bagi penjual, terdapat dua kewajiban utama yang harus dipenuhi yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan juga menanggung kenikmatan cacat tersembunyi. Sebaliknya, pihak pembeli mempunyai hak atas pembayaran harga

¹⁹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Intermasa, Bandung, hlm. 4

barang dan hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan Pasal 1518 KUHPerd serta hak reklame.

Peralihan hak dapat terjadi melalui jual beli, pewarisan, pemberian hibah atau dengan melakukan transaksi-transaksi yang dilakukan dengan pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran uang muka/sebagian atau kontan dari pihak lain saat itu juga.²⁰ Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak (atas tanah) dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan perbuatan hukum yang tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Dalam hal ini, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga ini dilakukan sesuai dengan waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.

Harga yang dibayarkan pembeli harus berupa uang. Meski mengenai ketetapan ini tidak ditetapkan dalam undang -undang, akan tetapi dalam istilah jual- beli sudah termaktub pengertian yang umum, bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang.

3. Ketentuan Lain

Apabila penjual tidak terikat untuk menyerahkan barang-barang pada tempat yang ditentukan, maka ia berkewajiban untuk menyerahkan barang-

²⁰ Mahyar Nasution, Pengetua Adat Lumban Dolok, 24 Desember 2016

barang kepada pengangkut pertama agar barang -barang tersebut dapat diserahkan kepada pihak pembeli. Selain itu, penjual harus menyerahkan barang - barang pada tanggal yang ditentukan, serta dalam jangka waktu yang ditentukan, untuk jangka waktu yang wajar (*reasonable*) setelah pembuatan kontrak.

Menurut Pitlo, dalam perjanjian dapat terjadi wanprestasi apabila pihak debitor mempunyai kesalahan. Kesalahan tersebut misalnya berupa adanya unsur kealpaan atau kesengajaan. Kesengajaan terjadi apabila debitor dalam kondisi tahu dan mau, untuk tidak memenuhi kewajibannya. Kealpaan terjadi ketika debitor dapat mencegah penyebab dari tidak terjadinya prestasi namun tidak dilakukan. Jika hal ini terjadi, debitor dapat disalahkan karena tidak mencegahnya

21.

Demikian demikian, seseorang dapat dinyatakan melakukan wanprestasi apabila yang bersangkutan tersebut tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi dan tidak terlaksananya kewajiban tersebut disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan.

Menurut Van Dume, apabila terjadi wanprestasi, maka pihak kreditor yang dirugikan dari adanya perikatan timbal-balik ini memiliki beberapa pilihan yang mungkin dilakukan atas berbagai macam kemungkinan tuntutan. Pilihan yang mungkin dilakukan yaitu:²²

1. Menuntut prestasi saja;
2. Menuntut prestasi dan ganti rugi;
3. Menuntut ganti rugi saja;
4. Menuntut pembatalan perjanjian;
5. Menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

²¹ Pitlo, 1988, tentang penemuan hukum, citra aditya, Jakarta, hlm. 55a

²² Van Dume, 1989, wanprestasi, Portal pelajaran lengkap, hlm. 31

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.²³

R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:²⁴

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.²⁵

²³ Abdulkadir Muhammad, op.cit, hlm. 20.

²⁴ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*. Pembimbing Masa Cet.ke-II, Jakarta, 1970, hlm. 50.

²⁵ Idem, hlm. 59.

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.²⁶

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat, maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Maka, dapat diketahui maksud dari wanprestasi itu adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

2. Macam-Macam Wanprestasi

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dari itu wujud prestasi itu berupa :

a. Memberikan Sesuatu

Berdasarkan Pasal 1235 KUHPerdara bahwa :

²⁶ M.Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 60.

Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.²⁷

Kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan dalam pasal ini dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.²⁸

b. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka berlaku

²⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 5.

²⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 84.

ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat.²⁹ Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan.³⁰ Jadi wujud prestasi adalah tidak melakukan perbuatan. Kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung di sini. Bila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini, maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

d. Wujud wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 keadaan berikut:

- 1). Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 19.

³⁰ *Ibid*, hlm. 19

dalam perjanjian tidak dipenuhi.

R. Subekti menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”.

3. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain yakni :

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Seseorang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu jika ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Tentu kesemuanya dengan memperhitungan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi.

Kerugian dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.³¹

Debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan

³¹ J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 91.

kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).³²

b. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.³³

Unsur –unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa yaitu: ³⁴

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

4. Akibat Hukum Wanprestasi

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya tersebut dan dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan

³² *Ibid*, hlm. 91.

³³ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, hlm. 27.

³⁴ *Ibid*, hlm. 31.

prestasi ditentukan maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.³⁵

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal ini menerangkan bahwa wanprestasi itu dapat diketahui dengan 2 cara, yaitu sebagai berikut:³⁶

- a. Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasi debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. Jadi pada intinya ada pemberitahuan, walaupun dalam pasal ini dikatakan surat perintah atau akta sejenis. Namun, yang paling penting ada peringatan atau pemberitahuan kepada debitur agar dirinya mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi.
- b. Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi pada waktu tersebut, dia telah wanprestasi.

5. Alasan Pembelaan Debitur Lalai

1. Mengajukan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

³⁵ *Ibid*, hlm. 22.

³⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op. cit*, hlm. 8

Menurut Pasal 1245 KUHPerdota dalam keadaan memaksa atau *overmacht* debitur tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena keadaan ingkar janji timbul di luar kemauan atau kemampuan debitur (Pasal 1244 KUHPerdota) Selengkapnya Pasal 1245 KUHPerdota mengatur:

“tidaklah biaya ganti rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau membuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”

2. Mengajukan bahwa kreditor sendiri sebelumnya telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)³⁷

Exceptio non adimpleti contractus adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena kreditor sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. Bilamana debitur selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* adalah suatu tangkisan, yang menyatakan bahwa kreditor sendiri belum berprestasi dan karenanya kreditor tidak patut untuk menuntut debitor berprestasi. Tangkisan ini dikemukakan untuk melawan tuntutan kreditor akan pemenuhan perjanjian. Sudah bisa diduga, bahwa tangkisan ini hanya berlaku untuk perjanjian timbal balik saja.³⁸

³⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2004), hlm. 242

³⁸ J. Satrio, Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV), Kamis 11 November 2010, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67c58d247/beberapa-segi-hukum-tentang-somasibagian-iv-brioleh-j-satrio->, diakses pada tanggal 18 Juni 2018.

Adapun prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ini diatur dalam Pasal 1478 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa prinsip *exceptio non adimpleti contractus* hanya berlaku pada perjanjian yang sifatnya timbal-balik, dan debitur tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakan wanprestasi bila faktanya kreditur yang telah lebih dulu wanprestasi.

3. Mengajukan pembelaan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechsverwerking*)³⁹

Secara prinsip, yang dimaksud pihak kreditur melepaskan haknya atas tuntutan kepada pihak debitur adalah bahwa pihak kreditur telah mengetahui bahwa ketika pihak debitur mengembalikan barang yang diperjanjikan, pihak kreditur telah mengetahui bahwa waktu pengembalian barang sudah terlambat selama seminggu. Akan tetapi atas keterlambatan tersebut pihak kreditur tidak mengajukan keberatan ataupun sanksi maka terhadap debitur yang terlambat mengembalikan barang, dapat diartikan bahwa pihak kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut si debitur yang sudah jelas wanprestasi.

³⁹ J. Satrio, Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV), Kamis 11 November 2010, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67c58d247/beberapa-segi-hukum-tentang-somasibagian-iv-brioleh-j-satrio->, diakses pada tanggal 18 Juni 2018.

Melepaskan hak juga bisa dikaitkan dengan daluwarsa untuk menuntut yang mengakibatkan hapusnya hak disatu pihak atau diperolehnya hak dipihak lain. Hal ini sering terjadi dalam kasus kepemilikan tanah ataupun harta benda. Hal ini di antaranya diatur dalam Pasal 1963 KUH Perdata bahwa:

“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

D. Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kota Makassar⁴⁰

Wewenang Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan oleh Notaris yaitu bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta pengikatan jual beli dengan ketentuan bahwa semua persyaratan dalam pembuatan akta terpenuhi dengan lengkap baik dari aspek prosedur pembuatan maupun substansi akta sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil wawancara Dra Siti Hasnati, SH, Selaku Notaris dan PPAT menyatakan:

tanah merupakan tanda bukti pengikatan perjanjian jual beli tanah antara para pihak, guna memberikan perlindungan hukum dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli maka dibuatkanlah Perjanjian pengikatan untuk Jual Beli sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian. Setelah seluruh syarat formil dan materil terpenuhi, barulah PPAT membuat perpindahan hak kepemilikan tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang akan dijadikan dasar untuk mengajukan pengalihan kepemilikan tanah kepada instansi yang berwenang, yakni Badan Pertanahan

⁴⁰, Zulkifli Makkawaru, 2021, *Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar*, Dose Pascasarjan program studi hukum universitas bosowa hlm. 132

Nasional/Kementerian ATR BPN . Notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain di antaranya PPAT, Pejabat Lelang atau Kantor Catatan Sipil dan Kewenangan lainnya selain membuat akta autentik. Sedangkan PPAT berwenang membuat akta terbatas (limitatife) pada delapan akta sebagaimana yang telah disebut diatas dan kewenangan PPAT yang tidak merangkap sebagai Notaris diberi wewenang untuk dapat melakukan pengesahan kecocokan fotocopi. Kesamaan Antara Notaris dan PPAT adalah bahwa akta-akta yang dibuat mereka adalah akta autentik. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka diterbitkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kemudian Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1997 tersebut menyebutkan bahwa Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-kata otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Mengingat tugas dari pemangku jabatan PPAT tersebut, tentunya dalam penyelenggaraan jabatan PPAT itu tidak menutup kemungkinan terjadinya kekosongan PPAT di suatu kabupaten/kota sebagai akibat luasnya wilayah teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Untuk menyikapi kondisi tersebut, para perumus ketentuan mengenai PPAT mengadakan dan/atau menunjuk pejabat lainnya untuk mengemban jabatan PPAT. Pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk mengemban jabatan PPAT adalah Camat atau Kepala Desa, yang setelah mengangkat sumpah jabatan akan didaulat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nompr 24 Tahun 2016.

Kendati demikian, kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik menyangkut perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun masih menemui keragu-raguan. Hal ini terjadi sebagai akibat suatu akta otentik itu haruslah telah memenuhi unsur Pasal 1868 KUH-Perdata, yang berbunyi bahwa akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang

berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Melalui defenisi akta otentik dalam pasal tersebut, dapat diperoleh unsur-unsur pasal yang harus dipenuhi untuk dikatakan sebagai akta otentik itu berupa:

1. bentuk akta ditentukan oleh undang- undang;
2. akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Akta itu dibuat ditempat dimana akta itu dibuat.

Memperhatikan unsur-unsur dari Pasal 1868 KUHPerdara itu, dapat dipahami bahwa akta otentik yang dibuat oleh PPAT itu tidaklah memenuhi unsur pasal tersebut. Hal ini dipengaruhi oleh landasan hukum kewenangan pembuatan akta otentik oleh PPAT itu diatur dalam Peraturan Pemerintah, sementara untuk dikatakan sebagai akta otentik haruslah bentuk akta itu berada dibawah payung sebuah undang-undang.

Terlepas dari perdebatan mengenai akta PPAT sebagai akta otentik, umumnya akta PPAT itu juga diakui sebagai akta otentik. Diakuinya akta PPAT sebagai akta otentik telah mengakibatkan akta PPAT tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Lilik Mulyadi menjelaskan bahwa pengertian “sempurna” itu dikarenakan akta tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya, sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi.

Sedangkan “mengikat” dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim, yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya. Dengan sebab demikian, PPAT sebagai pejabat umum merupakan seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu adalah akan dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam hal ini, perbuatan hukum yang dimaksudkan itu adalah berhubungan dengan:

- jual beli;
- tukar menukar;
- hibah;
- pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- pembagian hak bersama;
- pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- pemberian Hak Tanggungan; dan
- Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Dalam melaksanakan kewenangannya itu, Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 2016 telah menggolongkan pemangku jabatan PPAT ke dalam 3 (tiga) golongan, yakni:

1. PPAT sebagai pejabat umum, yakni pengangkatan PPAT dilaksanakan apabila telah memenuhi segala persyaratan yuridis-formal sebagaimana dimaksud dalam segala peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. PPAT sebagai pejabat pemerintah, yakni pejabat yang memangku jabatan PPAT yang berlatar belakang dari pejabat pemerintah yang ditunjuk oleh Menteri dengan wilayah kerja meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya dan tentunya tanpa perlu memenuhi persyaratan formil sebagaimana dimaksudkan sebelumnya;
3. PPAT sebagai pejabat badan, yakni pejabat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Memperhatikan golongan dari PPAT tersebut, maka perlu dicermati lagi terkait dengan PPAT yang dijabat oleh pejabat pemerintah. PPAT jenis ini merupakan pejabat yang ditunjuk oleh karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT melalui pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Munculnya daerah- daerah yang belum cukup PPAT adalah dikarenakan oleh pemilihan wilayah kerja yang paling banyak dimohonkan, baik calon PPAT maupun perpindahan PPAT yang lama adalah di wilayah perkotaan, sedangkan untuk wilayah yang berada di pedesaan adalah sangat sedikit yang mengajukan permohonan penempatan kerja, sehingga menyebabkan di wilayah ini menjadi belum cukup terdapat PPAT. Dengan alasan itu, di daerah pedesaan tersebut perlu diangkat PPAT Sementara (camat).

E. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Publik⁴¹

a. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Ditemukan terjadinya jual beli tanah di bawah tangan (secara bebas) yang peralihan haknya tidak memiliki alat bukti hak yang cukup. Peralihan hak hanya dibuktikan dengan kuitansi. Adanya kuitansi menunjukkan bahwa telah terjadi penyerahan uang dari pembeli kepada penjual. Contoh kasus yaitu Dg. Nompo sebagai penjual tanah. Dimana menurutnya kuitansi bisa menjadi bukti tertulis yang kuat, jual beli tanah yang dilakukannya cukup dengan bukti kuitansi, perjanjian jual beli sudah dianggap aman walaupun tanpa sertifikat. Harga tanah yang sudah dibayar oleh pembeli menjadi dasar penguasaan hak atas tanah tersebut.

⁴¹ Andi Tira, 2021, Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah, Clavia : Journal Of Law, Vol 19 No. 2

b. Adanya Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai

Kepemilikan tanah absentee ialah pemilik tanah yang tidak berada di domisili di wilayah tanah tersebut. Biasanya lahan pertanian ada di desa dan yang tidak punya absentee/guntai biasanya di kota. Orang yang tinggal di kota dan memiliki tanah di desa tentu tidak mengikuti prinsip tersebut. Landreform.

Pengaturan lebih lanjut mengenai pengecualian pemilikan tanah secara guntai (absentee) yakni menentukan bahwa mereka-mereka yang mendapatkan pengecualian untuk memiliki tanah secara guntai (absentee), yaitu: 1) Bagi pemilik tanah tempat tinggal yang berada di wilayah yang berbatasan dengan kecamatan tempat tanah tersebut berada, tergantung pada tingkat tanah di sektor tersebut, terdapat jarak antara tempat tinggal pemilik dengan tanahnya sehingga dapat menggarap tanah tersebut secara efektif daerah tingkat II.; 2) Mereka yang sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan kewajiban agama atau mempunyai alasan khusus lainnya yang dapat diterima oleh Menteri Agraria; 3) Bagi pegawai-pegawai negeri dan pejabat-pejabat militer serta yang dipersamakan dengan mereka yang sedang menjalankan tugas Negara.

Dengan demikian, terdapat beberapa esensi yang merupakan ketentuan dari absentee, antara lain :

- 1) Tanah-tanah pertanian wajib dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif;
- 2) Pemilik tanah pertanian wajib bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanahnya;

- 3) Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, wajib mengalihkan hak atas tanahnya atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut;
- 4) Dilarang memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah pertanian kepada orang atau badan hukum yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar kecamatan tempat letak tanahnya;
- 5) Larangan pemilikan tanah secara absentee hanya mengenai tanah pertanian.

c. Tidak Sepakat dengan Harga yang Ditawarkan

Berdasarkan ketentuan, hubungan hukum pemilik hak dengan tanahnya dalam pengambilalihan tanah hanya dapat dihentikan jika pemiliknya mau melepaskan haknya dalam arti hubungan hukum antara dia dan tanahnya berakhir. Kesediaan ini biasanya diawali dengan musyawarah dan pernyataan melepaskan hak, diikuti dengan Para pihak akan diberi kompensasi yang memadai sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 2 tentang Pembelian Tanah Untuk Kepentingan Umum Tahun 2012, dijelaskan bahwa harga ganti rugi ditentukan dari penjualan Clavia : Journal Of Law, Vol 19 No. 2 (July 2021) p-ISSN : 1411-349X e-ISSN : 2477-6009 145 saat ini objek kena pajak dari nilai jual (NJOP) objek kena pajak dan harga sebenarnya atau harga pasar. Pelaksanaan pengadaan dan pengembangan lahan bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa tersebut pada saat musyawarah, Kebanyakan orang masih belum setuju karena harga yang ditetapkan dengan Komisi Otorisasi Situs. Kepentingan umum dapat diukur dari aspek keadilan dan kemanfaatan dari pembangunan yang diterima oleh masyarakat. Pemberian nasihat hukum merupakan salah satu cara untuk mensosialisasikan supremasi hukum agar dapat

memenuhi prinsip-prinsip periklanan. Efektivitas konseling hukum tradisional telah dikritik oleh banyak orang karena dianggap sebagai praktik yang normal, tetapi program penyadaran harus memprioritaskan pencapaian tujuan mereka. Kurangnya nasihat hukum sering menyebabkan situasi ilegal di masyarakat.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa penyuluhan terhadap masyarakat tentang fungsi sosial hak atas tanah diperlukan lantaran masih banyak masyarakat yang belum mengetahui hal tersebut. Selain itu, masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah perlu diberi pemahaman tentang perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanahnya yaitu pemerintah akan memberikan ganti kerugian yang layak sebagai kompensasi masyarakat yang telah rela melepaskan hak atas tanahnya demi kepentingan umum.

Pada sisi lainnya, ternyata sebelum pembayaran ganti kerugian Bendungan Nipa-Nipa direalisasikan, ada masyarakat yang menjual tanahnya secara di bawah tangan. Jual beli tanah di bawah tangan ini terjadi karena pemegang hak atas tanah kurang meyakini bahwa ia akan memperoleh ganti rugi yang layak dan adil dari pemerintah. Sesungguhnya nilai atau harga tanah sebelum rencana pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bendungan termasuk murah karena tanah di sekitar Bendungan Nipa-Nipa kurang produktif, tanah dibiarkan saja oleh pemiliknya. Pihak ketiga yang mengetahui kurangnya pemahaman masyarakat setempat tentang pengadaan tanah dan kurangnya kepercayaan masyarakat bahwa pemerintah akan memberikan ganti rugi yang layak memanfaatkan keadaan dengan cara membeli tanah masyarakat. Jual beli tanah pun berlangsung dengan bukti peralihan hak selebar kuitansi sebagai bukti penjual telah menerima sejumlah uang dari pembeli tanah. Adapun pemilik tanah yang kebetulan memiliki sertifikat tanah dapat menjual tanahnya dengan

menyerahkan sertifikatnya kepada pembeli tanah setelah ia menerima sejumlah uang sesuai harga tanah yang disepakati.

Kedua model jualabeli tanah dengan cara di abawah tangan ini menimbulkan masalah ketentuan hukum hak atas tanah dalam penguasaan/ kepemilikan bagi Panitia Pengadaan Tanah pada saat melakukan inventarisasi tentang pemilik, luas, lokasi maupun bendaayang ada di atas Clavia : Journal Of Law, Vol 19 No. 2 (July 2021) p-ISSN : 1411-349X e-ISSN : 2477-6009 146 tanah yang akanadibebaskan. Jual beli tanah yang dibuktikan dengan selembarkuitansi tidak memuat data objektif seperti luas serta lokasi tanah yang dimiliki sama si pembeli tanah. Begitupula jual beli tanah yang dibuktikan dengan penguasaan sertifikat tanah oleh pembeli masih menimbulkan masalah hukum karena sertifikat atas nama penjual tanah belum dibalik nama atas nama pembeli tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Kota Makassar. Pengumpulan data dan informasi akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Makassar.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini didasarkan pada jenis penelitian normatif-empiris, yaitu suatu penelitian yang meletakkan hukum sebagai suatu norma, menganalisis kebenaran berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penelitian empiris adalah penelitian yang mengamati apa yang terjadi dalam masyarakat berkaitan dengan penerapan peraturan-peraturan dan menganalisis faktor penyebab wanprestasi terhadap pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan.

C. Jenis dan Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dapat dikelompokkan dalam dua jenis, yaitu :

1. Data Primer.

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung melalui hasil wawancara dengan pihak terkait untuk memberikan keterangan-keterangan yang dibutuhkan.

2. Data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari literatur, dokumen-dokumen serta peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan dengan materi

penulisan. Data jenis ini diperoleh melalui perpustakaan atau dekomendasi pada instansi.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu:

1. Penelitian Pustaka (*Libray Research*).

Penelitian Pustaka dilaksanakan untuk mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku, telaah terhadap dokumen perkara serta peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Penelitian Lapangan(*Field Research*).

Penelitian lapangan dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang dapat memberikan informasi yang berkaitan dengan judul yang ditulis untuk kelengkapan data yang akan dikumpulkan. Wawancara dilakukan terhadap pengungat.

E. Analisis Data

Data yang diperoleh atau data yang berhasil dikumpulkan selama proses penelitian dalam bentuk data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dengan demikian hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan mampu memberikan gambaran secara jelas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Tanah

Perjanjian sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan dapat memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya. Dalam lingkup hukum perdata, penjual yang melakukan wanprestasi dapat dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko dan pembayaran biaya perkara, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya.

Perjanjian jual beli mengakibatkan perubahan hak atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Beralihnya hak tersebut secara hukum tidak cukup hanya dengan kesepakatan atau surat perjanjian saja karena yang menjadi objek jual beli adalah benda tidak bergerak yaitu tanah dan ruko yang ada di atasnya. Setiap peralihan hak atas benda tidak bergerak, peralihannya wajib diikuti dengan balik nama. Balik nama merupakan proses administrasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat tanah atas nama penjual akan dilakukan registrasi perubahan pada buku tanah kepada/atas nama pembeli. Sebagai salah satu bukti peralihan kepemilikan melalui jual beli sangat dibutuhkan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pembuktian pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli dapat dilakukan melalui dua cara yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Pengalihan

hak atas tanah melalui jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah PPAT yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek jual beli tersebut berada.

Walaupun demikian, kenyataannya masih ada saja masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan bukti selebar kwitansi saja atau hanya dengan membuat perjanjian jual beli di bawah tangan. Mereka sudah saling percaya dikarenakan adanya faktor keluarga dan sudah kenal satu sama lain. Hal ini dapat menimbulkan masalah karena perjanjian jual beli di bawah tangan tidak menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam arti menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.⁴²

Sebelum penulis menguraikan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis lebih dahulu menguraikan secara singkat posisi kasus yang penulis jadikan fakta hukum dalam penelitian ini.

Pada tanggal 24 Agustus 2015 Hj. Mardiana Kadir (penggugat) dan Muhammad Nasir (tergugat) mengadakan pengikatan jual beli terhadap dua bidang tanah beserta bangunan ruko yang ada di atasnya. APJB tersebut dibuat secara tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak atas nama Hj.Mardiana

⁴² Soekanto, Soerjono, Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris, Jakarta,

Kadir selaku pembeli dan Muhammad Nasir selaku penjual, sebagaimana tertuang dalam APJB No. 17 yang dibuat di hadapan Notaris Taufiq Arifin, SH

Sebagaimana termuat dalam Pasal 2 APJB, Hj. Mardiana Kadir dan Muhammad Nasir sepakat untuk mengadakan jual beli tanah dan bangunan ruko yang ada di atasnya dengan harga Rp. 1.218.055.209 (satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh ribu rupiah), dengan ketentuan cara pembayaran yakni Hj. Mardiana Kadir akan melanjutkan cicilan/angsuran kredit/hutang sampai lunas pada Bank Bukopin Cabang Makassar sebesar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Hj. Mardiana Kadir selaku pembeli bersedia membayar cicilan/angsuran kredit atas nama Muhammad Nasir sesuai kesepakatan namun, Muhammad Nasir sebagai penjual menolak pembayaran yang akan dilakukan oleh Hj. Mardiana Kadir. Alasan Muhammad Nasir menolak menerima pembayaran tersebut karena sesuai APJB Hj. Mardiana selaku pembeli melakukan pembayaran dengan cara melanjutkan cicilan kredit Muhammad Nasir di Bank Bukopin.

Berbagai upaya dilakukan oleh Hj. Mardiana untuk membayar harga jual beli tanah dan ruko, seperti mendatangi Bank Bukopin untuk membayar angsuran kredit Muhammad Nasir namun Bank Bukopin menolak menerima pembayaran Hj. Mardiana dengan alasan dasar hukum Hj. Mardiana melanjutkan angsuran kredit Muhammad Nasir tidak jelas.

Tindakan Muhammad Nasir menyebabkan Hj. Mardiana Kadir menderita kerugian materil sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagai biaya pengurusan dan pembuatan akta notaris berupa APJB dengan nomor 17 tertanggal 24 Agustus 2015, akta kuasa untuk menjual pada tanggal 24 Agustus 2015.

Selain menderita kerugian materil, Hj. Mardiana Kadir mennderita kerugian immateril yang jika dinominalkan berjumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) Hj. Mardiana Kadir berusaha untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, akan tetapi Muhammad Nasir tidak menanggapinya dengan iktikad baik. Oleh karena itulah Hj. Mardiana Kadir terpaksa mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana domisili hukum tetap yang disepakati oleh para pihak dalam Pasal 10 APJB Nomor 17 tanggal 24 Agustus 2015 bahwa “mengenai perjanjian ini serta segala akibat dan pelaksanaanya, para pihak memilih domisili di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar”

Hj. Mardiana Kadir sebagai pembeli merasa khawatir apabila Muhammad Nasir mengalihkan objek APJB sebelum proses pemeriksaan oleh Hakim dalam persidangan selesai atau sebelum putusan Majelis Hakim dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka Hj.Mardiana memohon kepada Hakim agar diletakkan sita jaminan atas kedua objek perjanjian tersebut. Oleh karena gugatan Hj. Mardiana Kadir didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun upaya hukum kasasi dari Muhammad Nasir.

Berdasarkan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Makassar memutuskan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya dengan *verstek*, menyatakan tergugat telah wanprestasi dan menghukum tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Hakim memutuskan, Muhammad Nasir telah melakukan waprestasi, maka sudah sepatutnya Muhammad Nasir dihukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menurut peneliti, alasan mendasar pengugat tidak melaksanakan perjanjian jual beli karena tergugat menolak menerima pembayaran dari penggugat selaku pembeli. Apabila dicermati posisi kasus di atas, sesungguhnya kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat keduanya tidak melaksanakan prestasi secara baik sebagaimana ketentuan dalam hukum jual beli. Pembeli yaitu Hj.Mardiana belum membayar harga tanah yang sudah disepakati walaupun secara hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan dari Muhammad Nasir sudah beralih kepada Hj.Mardiana. Pada sisi lain, Muhammad Nasir selaku penjual berhak menerima sejumlah uang sebagai harga dalam jual beli tanah dan ruko namun, ia menolak hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa jual beli merupakan suatu bentuk persetujuan yang dilakukan para pihak dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak satu lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Prestasi yang dituntut dalam APJB adalah menyerahkan sesuatu berupa hak kebendaan. Dalam kasus yang dianalisis walaupun hak kebendaan telah beralih namun belum dilakukan penguasaan fisik sementara Hj. Mardiana selaku pembeli juga belum melakukan pembayaran, padahal mereka telah diikat sebuah kesepakatan yang telah dituangkan melalui APJB.

Menurut kuasa hukum penggugat⁴³, bahwa:

“Ada indikasi kerjasama antara tergugat dengan pihak bank sehingga sulit untuk dilakukan pelunasan kredit atas nama Muhammad Nasir. Tergugat sendiri telah bersurat kepada pihak bank yang diajukan kepada Manager Devisi Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit untuk tidak menerima surat-surat ataupun pembayaran yang akan dilakukan oleh penggugat I, sehingga pada saat penggugat ingin melunasi kredit Muhammad Nasir sebagai kompensasi pembayaran harga jual beli tanah dan ruko pihak bank menolak menerima. Bank juga tidak mengakui empat akta yang diajukan oleh Hj.Mardiana selaku pembeli dan/penggugat.”

Keabsahan akta yang ditunjukkan oleh pembeli telah dijamin kebenarannya oleh Notaris yang membuat akta tersebut. Menurut Notaris Taufiq Arifin, bahwa:⁴⁴

“Antara penggugat dan tergugat ada hubungan hukum yang disebut perikatan. Dia, Notaris diminta untuk membuat empat lembar akta, terdiri dari pengikatan jual beli, kuasa untuk menjual, kuasa dan pernyataan bersama, (dalam kasus dijadikan bukti P.1 s/d P. 4 yang dibenarkan oleh Notaris), Notaris diminta hadir di Rutan, karena pada saat itu para tergugat ditahan di Rutan Makassar. Penandatanganan akta dilakukan di Rutan gunung Sari”,

Berdasarkan kasusnya APJB yang dibuat oleh notaris adalah APJB terhadap objek jual beli yang belum lunas, oleh karena itu belum dapat dibuatkan akta kuasa untuk menjual, karena ketika diterbitkan akta kuasa untuk menjual walaupun APJB belum lunas maka akta kuasa menjual dinyatakan tidak mengikat.

Berdasarkan posisi kasus yang diilustrasikan di atas, penulis berpendapat bahwa tergugat dan penggugat atau calon penjual dan calon pembeli telah terikat pada suatu kesepakatan yang dituangkan melalui APJB.

⁴³ Kuasa Hukum Penggugat, Wawancara tgl.15 Juli 2021

⁴⁴ Taufiq Arifin, Notaris, wawancara tgl 16 juli 2021

Konsekuensi hukum dari suatu kesepakatan yang memenuhi syarat sah perjanjian adalah para pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik serta tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Seyogyanya pihak bank tidak menolak orang yang akan membayar angsuran kredit atas nama orang lain apalagi telah ditunjukkan sudah kesepakatan yang menjadi dasar seseorang berkehendak membayar angsuran kredit.

Apabila mencermati konsep alasan pembelaan debitur yang dituduh wanprestasi bahwa seorang debitur wanprestasi karena kreditor juga wanprestasi. Dalam jual beli, penjual dapat membela dirinya bahwa ia wanprestasi karena pembeli juga wanprestasi. Dalam hal kasus ini, Pembeli tidak berada pada posisi wanprestasi karena pembeli telah menunjukkan usaha untuk membayar harga yang sudah disepakati, namun justru penjual yang menolak menerima pembayaran dengan cara menyampaikan kepada bank agar tidak menerima pelunasan kredit atas namanya, padahal cara pembayaran seperti dimaksud telah disepakati melalui sesuai APJB.

Berdasarkan uraian di atas penulis akan menguraikan hasil analisis normatif tentang kedudukan hukum APJB dalam jual beli tanah.

Akta Pengikatan Jual Beli adalah akta yang dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata

Akta perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli. Perjanjian ini merupakan pengikatan awal sebelum calon penjual dan calon pembeli membuat AJB. APJB bukan kesepakatan atau surat di

bawah tangan akan tetapi akta otentik karena surat ini dibuat oleh Notaris yang secara hukum adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh peraturan.

Ketentuan Pasal 1870 KUHPdata menegaskan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Substansi pasal ini adalah:

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Kedudukan APJB secara normatif tidak diatur tetapi tindakan ini merupakan inisiatif dari Notaris untuk mengisi kekosongan hukum dalam proses jual beli tanah guna menjamin kepastian hukum. Pengikatan jual beli merupakan proses awal sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan tanda bukti peralihan hak atas tanah, namun kekuatan hukum APJB dalam proses jual beli tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT adalah sangat kuat karena kesepakatan jual beli ini dibuat di hadapan Notaris sehingga merupakan akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat artinya, akta tersebut harus dipandang sebagai suatu bukti yang sah sepanjang belum dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang lain.

Menurut Taufiq Arifin, bahwa⁴⁵

“Walaupun pengikatan jual beli tanah dibuat oleh Notaris, namun bukti kesepakatan ini masih memiliki kelemahan karena karena belum mengalihkan hak atas tanah. Untuk itu, demi kepastian hukum hak dan kewajiban para pihak masih perlu tindakan hukum yaitu jual beli tersebut

⁴⁵ Taufik Arifin, Notaris, Wawancara 16 Juli 2021.

dibuatkan Akta Jual Beli (tanah) oleh PPAT agar kepastian hukum peralihan hak atas tanah dapat dijamin dan yang lebih penting adalah tersedia alas hak bagi pembeli untuk melakukan balik nama dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah”.

Menurut penulis, APJB perlu dilakukan secara terang mengingat akta ini belum mengalihkan hak sehingga mungkin saja ada pihak yang beriktikad tidak baik dalam melaksanakan kesepakatan jual beli. Sesaat setelah APJB selesai (lunas) segera dilakukan pembuatan AJB untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan sebagaimana dalam kasus yang diuraikan di atas. Sengketa tanah juga bisa terjadi karena pembeli hanya memegang APJB padahal hanya merupakan perjanjian awal.

Perjanjian jual-beli (tanah) seperti yang diuraikan pada kasus di atas seharusnya dilaksanakan di hadapan PPAT sehingga memiliki AJB, memiliki kekuatan hukum yang berkepastian, dapat berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan dan mempermudah seseorang sebagai pemegang hak atas tanah untuk balik nama, dapat mensertifikatkan tanahnya agar tidak timbul masalah-masalah hukum di kemudian hari masing-masing pihak.

Jual-beli yang objeknya adalah tanah prosedur pembeliannya tidak semudah membeli barang-barang yang dikategorikan benda bergerak. Tanah adalah benda tidak bergerak yang peralihannya harus diikuti upaya pendaftaran hak yang disebut balik nama. Selain itu, tanah merupakan objek yang biasanya masih memiliki nilai-nilai adat seperti ritual pelepasan hak atas tanah yang sudah dijual, harus dilakukan secara terang di hadapan Pemangku Adat dan pemerintah desa serta disaksikan oleh masyarakat setempat.

Tatacara jual beli tanah secara adat jika disandingkan dengan tatacara jual beli tanah sekarang sesuai peraturan, sesungguhnya tradisi masyarakat hukum

adat tersirat sama halnya dengan jual beli tanah di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Perjanjian yang mengalihkan hak atas tanah tersebut wajib dilakukan secara terang yaitu diketahui oleh pejabat yang berwenang dan masyarakat serta dilakukan sesuai peraturan yang berlaku. Inilah ritual hukum yang harus terpenuhi dan menjadi kewajiban bagi mereka yang akan melakukan jual beli tanah.

Tentu bukan dengan APJB saja sudah cukup. Masyarakat harusnya cerdas melindungi haknya sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Penting jika ingin melakukan suatu perbuatan hukum yaitu jual-beli yang objeknya tanah memperhatikan surat-surat/dokumen tanah dan status tanah tersebut, apakah tanah tersebut berada dalam objek sengketa ataukah penjual adalah benar selaku pemilik tanah yang sah menurut hukum. Dan setelah itu jika ingin melangsungkan perjanjian jual-beli tanah tersebut maka lebih baik dibuat akta jual-beli dihadapan PPAT karena sebuah perjanjian akan lebih kuat kedudukan hukumnya jika dibuat dengan akta notaris dari pada perjanjian di bawah tangan.

B. Wanprestasi Hukum Debitur Atau Tergugat Melalui Putusan Nomor 349/pdt.G/2017/PN.Mks

Penentuan seseorang wanprestasi dalam perjanjian yaitu apabila seorang debitur dinyatakan dan berada dalam keadaan wanprestasi. Debitur wanprestasi apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya dan selayaknya”. Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan debitur membayar ganti rugi atau kreditur dapat menuntut pembatalan kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana faktanya pada kasus di atas, Hakim memutuskan bahwa Muhammad Nasir sebagai tergugat/penjual dinyatakan telah wanprestasi dari

perjanjian jual beli tanah dan ruko yang disepakatinya dengan Hj.Mardiana sebagai penggugat/pembeli.

Tindakan yang dilakukan oleh tergugat adalah menolak melaksanakan perjanjian awal yang telah dituangkan melalui APJB. Pada Pasal 1 APJB disepakati bahwa pihak pertama (tergugat) telah menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua (Penggugat) dan pihak kedua telah membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama berupa tanah dan bangunan., namun kenyataannya tergugat tidak menunjukkan tindakan sungguh-sungguh untuk menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut.

APJB tanah dan bangunan merupakan perjanjian awal, belum dibuatkan AJB karena tanah dan bangunan sebagai objek jual beli masih dibebani hak tanggungan oleh Bank Bukopin, namun demikian, APJB tetap memiliki akibat hukum yang kuat sebagai akta Notaris/akta otentik. Artinya para pihak memiliki kewajiban untuk mentaati kesepakatan dalam APJB sebagai suatu norma yang mengikat baginya. Jual beli tanah dan bangunan akan dibuatkan AJB setelah harga jual telah dilunasi oleh pihak kedua/pembeli dengan cara melanjutkan angsuran kredit pihak pertama/tergugat. Pada saat itulah jual beli tanah dan bangunan dibuatkan AJB yang disebut sebagai akta otentik/akta Notaris. Akta Notaris menurut Pasal 1 angka 7 UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah oleh UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang dimaksud dengan akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan oleh UU ini.

Menentukan unsur kelalaian seseorang tidaklah mudah, perlu dilakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan atau telah disepakati suatu cara

pembayaran tetapi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Dalam kasus yang dianalisis, penulis mencermati bahwa sesuai APJB Pasal 2 pihak pertama dan pihak kedua sepakat tentang harga tanah dan bangunan sebanyak Rp.1.218.055.209 yang pembayarannya dengan cara melanjutkan cicilan/angsuran dan/melunasi sebesar utang pihak pertama kepada Bank Bukopin. Namun ternyata, sesuai pembelaan pihak kedua di hadapan Hakim bahwa pihak bank menolak menerima pembayaran yang hendak dilakukannya, termasuk menolak semua akta yang diajukannya. Menurut pihak kedua selaku pembeli, pihak pertama tidak kooperatif membantu kelancaran pembayaran angsuran melalui bank, sehingga pelunasan jual beli tanah bangunan menjadi terkatung-katung. Hal ini menjadi tolok ukur bahwa Muhammad Nasir/tergugat/penjual telah lalai dari APJB. Secara tegas dan nyata telah merugikan Hj.Mardiana/penggugat/pembeli.

Hj.Mardiana menyatakan bahwa:⁴⁶

“Tindakan tergugat yang menolak menerima pembayaran harga jual beli tanah dan ruko sangat merugikan dirinya baik secara materiil maupun immateriil. Perkara ini sudah lama bergulir seharusnya tanah dan ruko sudah ia kuasai secara hukum maupun secara fisik serta sudah dapat menikmati hasil ekonomi dari pemanfaatan ruko”.

Seharusnya tergugat/penjual tidak menutup akses atau menolak upaya penggugat untuk melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli. Hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dalam jual beli tanah dan ruko sudah terlahir pada saat mereka sepakat, dibuktikan dengan adanya APJB. Walaupun belum ada AJB namun sudah selayaknya dan sepatutnya tergugat beriktikad baik melaksanakan hubungan hukum jual beli tanah.

⁴⁶ Hj.Mardiana, penggugat, wawancara 12 Juli 2021.

Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain membayar harga yang telah disetujui. Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” harus berupa sejumlah uang karena bila tidak demikian atau harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas benda. Jadi bukan sekedar penguasaan fisik atas benda.

Pelaksanaan perjanjian membutuhkan tanggung jawab hukum artinya kewajiban menanggung suatu akibat menurut ketentuan yang berlaku. Ketika ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggar. Tanggung jawab akibat perbuatan wanprestasi yaitu merupakan tanggung jawab berdasarkan perjanjian. Perjanjian dalam referensi hukum selalu dikemukakan bahwa dalam bentuk tertulis misalnya APJB atau AJB. Perjanjian merupakan indikator adanya interaksi dan transaksi antar pihak. Sehingga tidak ada perjanjian, maka tidak ada hubungan hukum.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) demikian pula suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata).

Menurut analisis penulis dalam kasus gugatan wanprestasi ini bahwa pihak pertama/tergugat tidak bersungguh-sungguh secara patut dalam memenuhi APJB yang telah dibuat oleh Notaris pada 24 Agustus 2015.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan disimpulkan:

1. Kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian awal memiliki kekuatan mengikat walaupun belum mengalihkan hak atas tanah.
2. Tindakan tergugat dapat diindikasikan sebagai tindakan yang tidak patut bersungguh-sungguh melaksanakan APJB sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Tergugat dinyatakan telah wanprestasi. Tindakan tergugat atau sebagai pihak penjual tanah dan bangunan tidak kooperatif membantu kelancaran pelunasan harga jual beli tanah dan bangunan oleh penggugat atau sebagai pihak pembeli.

B. Saran

1. Sebaiknya pemerintah menetapkan peraturan perundang-undangan sebagai peraturan khusus terhadap kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli sebelum para pihak memiliki Akta Jual Beli
2. Diharapkan kepada pihak penjual dan pembeli harus kooperatif agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditnya Bakti, Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW PT*. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia
- Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Haka atas Tanah dan Pendaaftaran*, Sinar Grafika, Jakaarta
- Andhita Mitza Dwitama, *Analisa Yuridias Kasus Gungatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 280/Pdt/20006)Diponegoro Law Review*
- Andi Tira, 2021, *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah*, Clavia : Journal Of Law, Vol 19 No. 2 Dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa
- Agus Putra Kategori : *Hukum Dipublikasi* pada 1Februari 2020
- Amiruddin dan Asikin, 2014, Zainal, *Pengantar Metode Penelitian hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Perpanjangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, LPPM UMY, Yogyakarta
- Natsir Asnawi, 2016, *Hukum Acara Perdata*, UII Press, Yogyakarta,
- Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung.
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. A. Moegni Djojodirjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradaya Paramita, Jakarta
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung

Mariam Darus Badruizaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Terbitan : citra Aditya Bakti.

R. Subekti, 1970, *Hukum Perjanja*, Pembimbing Masa Cet. Ke II, Jakarta

Salim HS.,2008, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta

Sunaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta

Wawan Muhwan Soekanto, Soerjono,2004 *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta,

Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung,

Zulkifli Makkawaru, 2021, *Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar*, Dose Pascasarjan program studi hukum universitas bosowa

Van Dume, 1989, *menyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi, maka kreditor yang dirugikan dari perikatan, Perjanjian Nasabah dengan PT. Pegadaian*
Portalpelajaranlengkap

Peraturan Perundang-Undangan :

KUHPerdata, di terjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2003, Pradnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1974 tentang Pendaftaran Tanah.



TAUFIQ ARIFIN, SH.

NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

S.K Menteri Hukum dan HAM RI No. C-626.HT.03.01 Th 2002, Tanggal 25 Maret 2002

S.K Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4-X-2002, Tanggal 25 April 2002

UNIVERSITAS

GROSSE/TURUNAN/SALINAN

PENGIKATAN JUAL BELI

hurs
tdk hurs

TANGGAL 24 AGUSTUS 2015

NOMOR : 17,-

KANTOR

Jalan Kancil Utara No. 50 Makassar Tlp/Fax : 0411 858 090

PENGIKATAN JUAL BELI

NOMOR : 17,-

- Pada hari ini, Senin, tanggal 24-08-2015 (dua puluh empat Agustus dua ribu lima belas), pukul 16.00 WITA (enam belas Waktu Indonesia Bagian Tengah).-----

- Berhadapan dengan saya, TAUFIQ ARIFIN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota -----
Makassar, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan MUHAMMAD NASIR, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 23-08-1984 (dua puluh tiga Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Makassar, Jalan Sejiwa Nomor 55, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 008, Kelurahan Karuwisi., Kecamatan Panakkukang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar Nomor Induk Kependudukan 7371092308840009, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Makassar dan masa berlakunya berakhir pada tanggal 23-08-2017 (dua puluh tiga Agustus dua ribu tujuh belas); -----

- menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini penghadap tersebut telah memperoleh persetujuan dari isterinya yang turut hadir dihadapan saya, Notaris dan turut pula menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya yaitu : ----

- Nyonya SRI WAHYUNI, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 30-10-1986 (tiga puluh Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh enam), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan penghadap tersebut, pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar Nomor Induk Kependudukan 7371097010860010, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Makassar dan masa berlakunya berakhir pada tanggal 30-10-2017 (tiga puluh Oktober dua ribu tujuh belas) ; -----

- Selaku PENJUAL, untuk selanjutnya akan disebut : PIHAK PERTAMA.-----

ii.1. Nyonya Hajjah MARDIANA KADIR, Sarjana Hukum, lahir di Makassar, pada tanggal 31-12-1962 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus enam puluh



dua), Warga Negara Indonesia, Notaris, bertempat tinggal di Kota Makassar, -----
Kompleks Beverly Hills Ruko 5/6, Antang Raya, Rukun Tetangga 006, Rukun
Warga 001, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar Nomor Induk Kependudukan
7371127112620062, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan
Catatan Sipil Kota Makassar dan masa berlakunya berakhir hingga tanggal -----
31-12-2017 (tiga puluh satu Desember dua ribu tujuh belas) ; -----

2. Tuan Insinyur HAJI ARIFUDDIN DARSAN, Magister Managemen, lahir di ----
Ujung Pandang, pada tanggal 02-06-1964 (dua Juni seribu sembilan ratus enam
puluh empat), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota ----
Makassar, Kompleks Beverly Hills Ruko 5/6, Antang Raya, Rukun Tetangga 006,
Rukun Warga 001, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar Nomor Induk
Kependudukan 7371120206640003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas -----
Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Makassar dan masa berlakunya berakhir
hingga tanggal 02-06-2017 (dua Juni dua ribu tujuh belas) ; -----

- Selaku PEMBELI, untuk selanjutnya akan disebut juga : PIHAK KEDUA. -----

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik
dan yang berhak atas : -----

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 20347/Karuwisi Utara, terletak dalam Propinsi
Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Panakkukang, Kelurahan Karuwisi
Utara, -----
- seluas 59 M2 (Lima puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam
Surat Ukur, tertanggal 15-07-2005 (lima belas Juli dua ribu lima dua ribu lima)
Nomor 00344/2005, -----
- menurut sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota
Makassar, tertanggal 18-07-2005 (delapan belas Juli dua ribu lima), -----
terdaftar atasnama : -----

----- MUHAMMAD NASIR -----

----- 23/08/1983 -----

foto copy sertipikat mana diperlihatkan kepada saya, Notaris ;-----

-berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada sekarang dan yang akan ada diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukkannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta tetap. -----

2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 20487/Karuwisi Utara, terletak dalam Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Panakkukang, Kelurahan Karuwisi Utara, -----

- seluas 42 M2 (empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 11-01-2010 (sebelas Januari dua ribu sepuluh) Nomor 00460/2010, -----

- menurut sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota ----- Makassar, tertanggal 22-01-2010 (dua puluh dua Januari dua ribu sepuluh) , -----

- terdaftar atasnama :-----

----- MUHAMMAD NASIR -----

----- 23/08/1983 -----

foto copy sertipikat mana diperlihatkan kepada saya, Notaris ;-----

-berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada sekarang dan yang akan ada diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukkannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta tetap. -----

- untuk selanjutnya disebut :-----

----- tanah dan bangunan -----

- bahwa PIHAK PERTAMA telah menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada PIHAK KEDUA, sebagaimana PIHAK KEDUA juga telah membeli dan menerima penyerahan tanah dan bangunan tersebut dari PIHAK PERTAMA ;-----

- Bahwa berhubung tanah dan bangunan tersebut saat ini masih sedang dalam status jaminan pada PT.BANK BUKOPIN Cabang Makassar, untuk selanjutnya akan disebut

juga " BANK " maka jual belinya secara sah belum dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.-----

- Maka sehubungan dengan apa yang telah diuraikan diatas, para pihak menerangkan dan menyatakan bahwa agar dikemudian hari para pihak tidak saling mengingkarinya, mereka yang satu dengan yang lainnya telah saling setuju dan mufakat untuk dan dengan ini mengadakan dan menetapkan suatu perjanjian pendahuluan mengenai jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

----- Pasal 1 -----

- PIHAK PERTAMA telah menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada dan untuk dimiliki oleh PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA telah membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA berupa tanah dan bangunan tersebut.-----

----- Pasal 2 -----

- Harga penjualan dan pembelian dari tanah dan bangunan tersebut diatas ditetapkan dengan harga sebesar Rp.1.218.055.209,-- (satu milyar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan rupiah), yang pembayarannya dengan cara melanjutkan cicilan/angsuran dan/atau melunasi sebesar hutang tersebut diatas oleh PIHAK PERTAMA pada PT.BANK BUKOPIN Cabang Makassar.-----

----- Pasal 3 -----

- Jual beli atas tanah dan bangunan tersebut akan dilangsungkan dan diterima antara kedua belah pihak secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, yaitu segera setelah tanah dan bangunan dimaksud tidak lagi dalam status jaminan pada BANK serta seluruh uang harga penjualan/pembelian atas tanah dan bangunan dimaksud dapat dilunaskan seluruhnya oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, satu dan lain dengan memakai syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim dilakukan dalam jual beli, diantaranya :-----

a. bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah benar-benar hak/milikinya PIHAK -----
PERTAMA, bebas dari sesuatu sitaan dan tidak tersangkut dalam sengketa/perkara,

sehingga seandainya dikemudian hari timbul sengketa/perkara hal itu sepenuhnya menjadi resiko dan tanggung jawab PIHAK PERTAMA ;-----

b. bahwa hanya PIHAK PERTAMA yang berhak menjualnya, dan karenanya PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin PIHAK KEDUA bahwa mengenai penjualannya/ pembelian tanah dan bangunan tersebut PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan dari pihak siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak dan/atau turut mempunyai hak atas tanah dan bangunan dimaksud.-----

----- Pasal 4 -----

- Dengan telah diterimanya uang pembayaran dan dibuat serta ditandatanganinya Pengikatan jual beli ini antara kedua belah pihak, maka dengan alasan apapun juga PIHAK PERTAMA tidak berhak lagi untuk membatalkan perjanjian jual beli ini, menjual atau dengan cara lain melepaskan dan/atau membebani tanah dan bangunan dimaksud kepada orang atau pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah dan bangunan dimaksud.-----

- Segala tindakan yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA terhadap tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain adalah tidak sah dan oleh karena itu batal demi hukum.-----

----- Pasal 5 -----

- Bilamana dikemudian hari ternyata ada pihak lain/Pihak Ketiga yang menyatakan mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut, atau turut merasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan dimaksud, maka segala akibat hukumnya dipikul dan dibebankan kepada PIHAK PERTAMA, untuk itu PIHAK PERTAMA diwajibkan mengembalikan segera dan sekaligus lunas uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.-----

----- Pasal 6 -----

- Dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli ini, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk :-----

a. Menjaminkan ;-----

b. Mengalihkan, baik sebagian maupun seluruhnya tanah yang diuraikan tersebut diatas. ---

1

- Segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama terhadap tanah tersebut kepada pihak lain adalah tidak sah dan oleh karena itu batal demi hukum. -----

----- Pasal 7 -----

- Bilamana pembayaran harga tanah tersebut lunas dan sertipikat atas tanah tersebut telah bebas dari jaminan pada Bank, maka para pihak (Penjual/Pembeli) harus segera mengadakan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----

- Bilamana Pihak Pertama tidak hadir atau berhalangan pada waktu akta Jual Beli ditandatangani, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh dengan hak Substitusi kepada Pihak Kedua atau yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk mewakili Pihak Pertama, menandatangani akta Jual Beli yang dimaksud dalam akta ini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. -----

- Kuasa yang diberikan oleh Pihak Pertama dengan ini adalah syarat mutlak, karena tanpa kuasa tersebut Akta Perjanjian Jual Beli ini tidak akan dibuat, karenanya kuasa tersebut tidak dicabut kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. -----

----- Pasal 8 -----

- Perjanjian Jual Beli ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan wajib dilaksanakan oleh para ahli waris atau penerimaan hak dari pihak yang meninggal dunia. -----

----- Pasal 9 -----

- Biaya akta ini, Pajak Penghasilan (PPh), biaya Roya, biaya Pengikatan Jual Beli, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas tanah dan bangunan tersebut dan biaya Akta Jual Belinya kelak serta pengurusan Balik Nama sertipikat hak atas tanah dimaksud pada Instansi Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dipikul dan dibayar sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA. -----

----- Pasal 10 -----

- Mengenai perjanjian ini serta segala akibat dan pelaksanaannya, para pihak memilih domisili di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar di Makassar. -----

- Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para penghadap sesuai tanda pengenal yang diberikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

- Para penghadap saya, Notaris kenal, berdasarkan asli tanda identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

-----**DEMIKIANLAH AKTA INI**-----

- Dibuat sebagai minuta dan diresmikan di Makassar pada hari dan tanggal seperti tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan **SYAHRUL LIMPO**, Sarjana Hukum, lahir di Ujung Pandang, tanggal -----
18-07-1984 (delapan belas Juli seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kota Makassar, Jalan Bontocinde Nomor 17, Rukun Tetangga 001, Rukun Tetangga 003, Kelurahan Buakana, Kecamatan Rappocini, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar Induk Kependudukan 737113 180684 0004, dan masa berlakunya hingga tanggal 18-07-2018 (delapan belas Juni dua ribu delapan belas), -- dan -----

2. Tuan **AZWAN HALIM**, Sarjana Pendidikan Islam, lahir di Barru, tanggal -----
18-12-1979 (delapan belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan), Warga Negara Indonesia Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Gowa, Jalan Abdul Rasyid Dg.Lurang Nomor 88, Rukun Tetangga 01, Rukun Tetangga 01, Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Propinsi Sulawesi Selatan Kabupaten Gowa Nomor Induk Kependudukan 73033061812790001, dan masa berlakunya berakhir hingga tanggal 18-12-2015 (delapan belas Desember dua ribu lima belas), untuk sementara berada di Makassar, --- sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini saya Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi maka seketika itu juga para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani.-----

- Dilangsungkan dengan dua perubahan, yaitu karena satu coretan dengan gantian dan satu tambahan. -----
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna diatas meterai cukup.-----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.

Notaris di Makassar



UNIVERSITAS

BOSOWA





PENGADILAN NEGERI MAKASSAR KELAS IA KHUSUS

JL. R.A. KARTINI No.18/23, TELEPON : 0411 - 3624058, FAX : 0411 - 3634667

WEBSITE : www.pn-makassar.go.id EMAIL : pn.makassar@gmail.com

MAKASSAR 90111

Makassar, 23 Juli 2021

SURAT KETERANGAN

Nomor : W22-U1/ 125 /PB.01/VII/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini Wakil Ketua Pengadilan Negeri Makassar :

DR. IBRAHIM PALINO, SH.,MH.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Pratiwi Handayani Daswar.**

NPM : 4517060153

Prog. Kekhususan : Hukum Perdata

Judul : **Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Akta
Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan.**

Benar telah mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Makassar, pada tanggal 21 Juli 2021 sampai dengan 22 Juli 2021.

Surat keterangan ini diberikan kepadanya untuk memenuhi surat permintaan dari Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa tanggal 09 Juni 2021 Nomor : B.176/FH/Unibos/VI/2021.

WAKIL KETUA

DR. IBRAHIM PALINO, SH.,MH.
NIP. 19680222 199303 1 006

Tembusan :

- Yth. Sekretaris Pengadilan Negeri Makassar
- Yth. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 74/FH-GPM/VIII/2021

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR.**

Penulis: PRATIWI HANDAYANI DASWAR

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	19%

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
BOSOWA
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Skripsi ini dinyatakan

**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum
Universitas Bosowa.**

Alamat:
Ruangan Fakultas Hukum
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320
Email :law@universitas.ac.id

Makassar, 19 Agustus 2021



Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H

NIDN: 0924056801