

**ANALISA HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI
KASUS PUTUSAN NO.472/PDT.G/1997/PN JAKSEL DAN
PUTUSAN NO.588/PDT.G/2004/PN JAKSEL)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan



Nama : Dewi Mustikasari

NPM : 0706177394

UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JUNI 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tulis

Nama : Oewi Mustikasari

NPM : 0706177394

Program Studi : Magister Kenotwriatan

Judul Tesis : Analisa Hukum Terhadap Wanpreslasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.472/PDT.G/1997/PN Jaksel dan Putusan No.S88/PDT.GI2004/PN Jaksel)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotwriatan Pada Program Studi Magister Kenotwriatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono, S.H.M.H. (.....)

Penguji : Fenny Koeswari, S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Wenny Setiawati, S.II., M.LI (.....)

Ditctapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2010

ABSTRAK

Nama : Dewi Mustikasari

Program Studi: Magister Kenotariatan

Judul : Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.472/PDT.G/1997 / PN Jaksel dan Putusan No.588/ PDT.G/2004/PN Jaksel).

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 9 tanggal 6 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Notaris Lukman Kirana,SH merupakan suatu Perjanjian yang dibuat oleh PT.IRICO Central selaku Penjual dengan PT.Permainusa Megacitra dengan objek sebidang tanah seluas 10.000m² yang berada di JL.HR Rasuna Said sebelum dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli.Yang berisi mengenai hak dan kewajiban para pihak. Antara lain mengatur mengenai jadwal pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli dan jadwal penyerahan tanah yang harus dilakukan oleh penjual. Dimana dalam pelaksanaannya timbul wanprestasi yang menyebabkan munculnya gugatan di Pengadilan Negeri. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah : 1) Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini sudah sah menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ? 2) Bagaimana fungsi Bank Garansi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut? Dan 3) Apakah hakim telah tepat menerapkan hukum dalam perjanjian tersebut? Pendekatan penelitian adalah Pendekatan yuridis normatif yang menitikberatkan penelitian terhadap data sekunder. Dianalisis dengan metode kualitatif, selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif analitis. Berdasarkan hasil kajian dapat disimpulkan bahwa :1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT.IRICO Central dengan PT.Permainusa Megacitra sudah sah menurut Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku 2).Bank Garansi dalam kasus ini berfungsi sebagai penjamin hutang dan ketika terjadi wanprestasi dapat dicairkan namun terlebih dahulu harus dilakukan perhitungan secara proporsional. 3) Dalam kasus terdapat 2 (dua) putusan Pengadilan Negeri yaitu No.472 / Pdt.G /1997 /PN Jaksel dan No.588 /Pdt.G /2004 /PN Jaksel. Dimana pada putusan pertama hakim telah tepat dalam menerapkan hukum sedangkan Putusan kedua hakim kurang tepat dalam memutuskan perkara serta kurang memperhatikan keadilan bagi kedua belah pihak. Maka, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut : Seharusnya hakim selaku penegak hukum harus lebih teliti dalam memeriksa suatu perkara bahwa dalam perkara tersebut tidak dipenuhi unsur-unsur wanprestasi (biaya, rugi dan bunga).

ABSTRACT

Name : Dewi Mustikasari
Program of Study : Magisterial of Notary
Title : Analyze of law to bad achievement in Trade Binding Agreement Act (Case Study Court Decision No. 472/PDT.G/1997 / PN JakSel and the Court decision No.588/ PDT.G/2004/ PN Jaksel).

Trade of payment that must be done Binding Agreement Act No. 9 date 6th December 1993 that be made in facing of Notary Lukman Kirana, SH is an agreement that be made by PT. IRCO Central as the seller with PT. Permainusa Megacitra with the object of land field about 10.000m² that located in JL.HR Rasuna Said before be made and signed of Trade Binding Agreement Act. It consist of right and obligation of the parties. Namely to arrange about the schedule of payment that must be done by the buyer and schedule of resignation of land that must be done by the seller. Whereas in its implementation appear bad achievement that make a claim in state court. There are problem formula in this researh namely: 1) have this Trade Binding Agreement Act been valid according to valid laws? 2) How about guarantee bank in such Trade Binding Agreement Act? and 3) has the judge been exact in applying law in such agreement? Research approach is normative yuridis approach that concern to the research to secundaru data. Be analized by quantitative method, and then be presented by analitic descriptive form Base on study result can be conclude whereas: 1) Trade Binding Agreement Act namely PT.IRCO Central with PT.Permainusa Megacitrahave been valid according to the valid lawsregulation 2). Trade Binding Agreement Act Guarantee bank in this case have a function as debt guarrantee when bad achievement is ocured can be liquided but first of all must be done the calculation proportionally. 3) in the case there are tw two (2) decrees of state court namely No.472 / Pdt.G /1997 / State Court of South Jakarta and No.588 /Pdt.G /2004 / State Court of South Jakarta. Whereas in the first decree the judge have been exact in applying the law meanwhile in the second decree the judge is not exact yet and do not pay attention about the fairness for both parties. So, the writer give the suggestion as follows: it is better for the judge as the enforcer of law must observe first in inspection a case whereas in such case do not fulfill the element of bad attitude (cost, loss, and interest)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dewi Mustikasari
NPM : 0706177394
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan No.472/PDT.G/1997/PN Jaksel dan Putusan No.588/PDT.G/2004/PN Jaksel)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 5 Juli 2010

Yang Menyatakan

(Dewi Mustikasari)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Definisi Operasional	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG ASPEK-ASPEK HUKUM PERJANJIAN DI INDONESIA	
A. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian	12
B. Teori dan Landasan Hukum Perjanjian Jual Beli	16
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	34
D. Pengertian dan Sifat Bank Garansi	36

**BAB III ANALISA HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS
PUTUSAN NO.472/PDT.G/1997PN JAKSEL DAN PUTUSAN
NO.588 / PDT.G /2004/PN JAKSEL)**

A.Kasus Posisi	52
B.Duduk Perkara	52
C.Putusan Pengadilan	
No. 472 / Pdt.G / 1997 / PN.Jaksel	55
No.588 / Pdt.G / 2004 / PN Jaksel	56
D. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	62
1. Apakah PPJB Sudah Sah Menurut PerUUan yang Berlaku ?	62
2. Bagaimana Fungsi Bank Garansi Dalam PPJB ?	64
3. Apakah Hakim Telah Tepat Dalam Menerapkan Hukum?	64

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan	67
B. Saran-saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A.LATAR BELAKANG MASALAH

Dewasa ini masyarakat Indonesia semakin menyadari bahwa dalam bersosialisasi antara yang satu dengan lainnya apalagi jika berkaitan dengan bidang usaha maupun ketika berbisnis maka tidak terlepas dari peranan lembaga hukum. Para pelaku usaha baik usaha kecil, menengah hingga perusahaan-perusahaan besar berupaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam menjalankan kegiatannya. Antara lain pada saat mereka harus membuat suatu perikatan, perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian” dalam buku ke III KUH Perdata diatur mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan. Adapun yang dimaksudkan dengan “perikatan” oleh buku III itu ialah : Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu¹. Pengaturan mengenai jual-beli mendapat tempat paling awal dibandingkan dengan perjanjian bernama lainnya yang diatur secara khusus dengan jumlah aturan paling banyak yaitu sebanyak 84 pasal, sedangkan ketentuan yang mengatur langsung mengenai perjanjian tukar menukar hanya sebanyak 6 pasal.

Hal ini terjadi karena pembuat Undang-Undang melihat bahwa perjanjian jual-beli merupakan perbuatan hukum yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dan terkait langsung dengan pemindahan hak dari pihak yang satu (penjual) dengan pihak lainnya (pembeli) yang didalamnya mengandung

¹¹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, cet 27, Edisi Revisi, (Jakarta: Pradnya Paramita,1995)



banyak permasalahan hukum yang cukup beragam. Istilah jual-beli mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik, sesuai dengan istilah Belanda “*koopt en verkoopt*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) dengan yang lainnya “*koopt*” (membeli). Pengertian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual-beli adalah suatu perjanjian yang mengikat, dimana pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang / benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Bunyi pasal tersebut sekaligus membebankan kewajiban kepada masing-masing pihak dalam perjanjian, yaitu :²

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Selanjutnya Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian jual-beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli jika mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.

Isi ketentuan dalam pasal-pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata tersebut di atas pada prinsipnya sudah dianggap cukup bagi suatu perjanjian jual-beli yang sederhana dan berjalan lancar. Sederhana dalam arti benda-benda yang diperjual-belikan tidak mengandung atau menimbulkan permasalahan baik yang terkait dengan benda yang diperjual-belikan secara fisik maupun status kepemilikan yang sempurna dimiliki oleh penjual ketika perjanjian jual-beli itu dibuat. Berjalan lancar dalam arti, baik pihak penjual maupun pihak pembeli memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati termasuk diantaranya pembeli telah membayar harga dan penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya. Dengan kata lain, ketentuan-ketentuan dalam kedua pasal tersebut di atas telah cukup sebagai landasan hukum bagi praktek jual-beli dalam keseharian yang pada umumnya berlangsung dalam waktu

² Ibid, Pasal 1457

singkat. Namun keadaannya tidaklah demikian dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli antara PT.IRCO Central selaku penjual dengan PT.Permainusa Citra selaku pembeli. Dalam perkembangannya pihak penjual melakukan pengingkaran ketika penjual tidak dapat menyerahkan tanah sebagai objek jual-beli dalam keadaan kosong sesuai dengan kesepakatan bersama. Oleh karena itu atas pembayaran yang telah dilakukan, pembeli menuntut pencairan jaminan berupa bank garansi atas pengingkaran atau wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual-beli tersebut. Dimana kewajiban penjual dan pembeli sebagai pihak-pihak dalam perjanjian jual-beli diatur dalam KUH Perdata. Kewajiban penjual dimuat dalam Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1479 yang telah dicabut. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUH Perdata berbunyi :³

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri, berkaitan dengan hal janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”

Yahya Harahap dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual-beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual, tentang pengertian perjanjian yang kurang jelas atau mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).⁴ Atau dapat pula karena adanya anggapan bahwa penjual adalah pihak terlebih dahulu memperhitungkan untung ruginya dari suatu transaksi jual-beli yang menjadi pertimbangan untuk menetapkan harga. Jika penafsiran itu benar, maka esensinya bukan lagi pihak penjual atau pembeli yang harus menanggung kerugian atas kekurang jelasan dan keragaman penafsiran suatu perjanjian jual-beli tetapi pihak memiliki daya tawar yang lebih kuat dan atau yang paling mengetahui tentang hal ihwal barang yang diperjual-belikan. Namun, terlepas dari interpretasi tersebut, yang paling jelas dari ketentuan tersebut adalah keharusan adanya klausul-klausul yang jelas dan terang sehingga tidak

³ Ibid, pasal 1473

⁴ Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian (Bandung:Alumni,1986) ,hal 190

menimbulkan keberagaman penafsiran terutama antara penafsiran pihak penjual dengan penafsiran pihak pembeli.

Kewajiban utama bagi penjual, menurut pasal 1474 dan 1491 KUH Perdata:

1. Menyerahkan hak atas barang yang diperjual-belikan kepada pembeli dan
2. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Penyerahan barang dalam jual-beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*) agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1457 KUH Perdata). Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dibarengi penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUH Perdata). Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum passessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Dalam hal tertentu, penyerahan harus dilakukan dengan sempurna oleh penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam perjanjian sewa-beli (*huurkoop*)⁵.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tentram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur dalam Pasal 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :⁶ :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang

⁵ Ibid, hal 191

⁶ Op.cit ,Pasal 1491

tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya.

KUH Perdata mengatur juga hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUH Perdata)
2. Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (pasal 1460 KUH Perdata)
3. Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual.
4. Membayar ganti rugi jika pembatalan perjanjian jual-beli karena cacat yang tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual.

Kewajiban utama bagi pembeli dalam perjanjian jual-beli adalah membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang telah disepakati dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata. Apabila tidak ada perjanjian yang menetapkan tempat dan waktu maka pembayaran dianggap akan tunduk pada Undang-Undang yaitu ditempat dan pada waktu penyerahan barang (Pasal 1514 KUH Perdata). Sedangkan untuk pembayaran barang-barang tertentu dilakukan ditempat dimana barang-barang tertentu tadi terletak ataupun ditempat kediaman penjual.

Hak menangguhkan pembayaran diperbolehkan, kecuali perjanjian menetapkan lain, apabila adanya gangguan (stornis) yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu bisa berupa gugatan, tuntutan berupa hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang. Bisa juga berupa gabungan hak reklame penjual semula oleh karena harganya belum dilunasi. Gangguan itu

sedemikian rupa, sehingga pembeli benar-benar menguasai dan memiliki barang tersebut.

Hak menunda pembayaran sengaja diberikan kepada pembeli, untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan. Oleh karena itu hak menangguhkan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan. Apabila yang terkena gangguan itu hanya sebagian saja, yang paling tepat adalah menggunakan analogi aturan yang dirumuskan pada pasal 1500 KUH Perdata. Pembeli dapat memilih untuk menuntut pembatalan jual-beli atau menangguhkan pembayaran hanya untuk sejumlah harga dari bagian yang terganggu saja.⁷

Sesungguhnya sebagian besar pasal yang mengatur kewajiban penjual dan pembeli seperti terurai di atas hanya merupakan hukum pelengkap atau hukum yang mengatur (*anvullen recht/optional law*) dalam arti bahwa hukum tersebut baru berlaku sepanjang para pihak pembuat perjanjian tidak mengaturnya lain. Jika para pihak mengaturnya secara lain yang diatur dalam hukum perjanjian, maka yang berlaku adalah apa yang diatur sendiri oleh para pihak terkecuali undang-undang menentukan lain.⁸ Hal itu dapat disimpulkan karena penjual dan pembeli dapat membuat perjanjian istimewa yang memperluas atau mengurangi jaminan yang diwajibkan kepada penjual di luar yang telah ditentukan undang-undang. Bahkan penjual dan pembeli boleh membuat perjanjian yang sama sekali membebaskan penjual dari segala jaminan terkecuali dalam hal jaminan dari penjual untuk menanggung kerugian yang diderita pembeli, akibat kerugian yang timbul dari perbuatan penjual. Perjanjian yang bermaksud menghapuskan jaminan penjual atas kerugian seperti ini dengan sendirinya batal menurut hukum.

Permasalahan hukum yang timbul dari perjanjian pengikatan jual-beli dalam putusan Pengadilan Negeri No.472/Pdt.P/1997/PN.JakSel yaitu pihak penjual adalah PT IRCO Central pada hari yang ditentukan tidak dapat menyerahkan tanah sebagai objek jual-beli dalam keadaan kosong kepada PT

⁷ Ibid, hal 201

⁸⁸ Munir Fuady, Hukum Kontrak : Dari Segi Pandang Hukum Bisnis, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2001) hal 30

Permainusa Megacitra selaku pembeli sehingga sebagai konsekuensinya akan dilakukan pencairan bank garansi sebagai jaminan. Namun penjual malah mengajukan gugatan terhadap pembeli dan Bank Umum Nasional selaku penerbit bank garansi dengan tujuan agar pengadilan melakukan sita terhadap bank garansi yang telah diberikan sebesar US\$ 7.100.310,65 dan sebidang tanah yang sudah dibebaskan seluas 10.000 m².

Berdasarkan putusan No.472/Pdt.G/1997/PN Jaksel tanggal 13 Agustus 1998 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan untuk mengabulkan gugatan PT IRCO Central dan bank garansi baru dapat cair setelah antara PT IRCO Central dan PT Permainusa Megacitra melakukan upaya hukum perlawanan yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan No.588/Pdt.G/2004/PN Jaksel tanggal 22 November 2004 yang menyatakan bahwa Putusan No.472/Pdt.P/1997/PN Jaksel menjadi tidak sah menurut hukum.

B. POKOK PERMASALAHAN

1. Apakah perjanjian pengikatan jual-beli sudah sah menurut peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku?
2. Bagaimana fungsi bank garansi dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut?
3. Apakah hakim telah tepat menerapkan hukum dalam perkara tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan bahwa perjanjian pengikatan jual-beli tersebut sudah sah menurut peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.

2. Untuk memberikan informasi secara lengkap fungsi dari bank garansi dalam perjanjian pengikatan jual-beli.
3. Memberikan masukan dan bahan pertimbangan terhadap hukum acara di Indonesia

D.DEFINISI OPERASIONAL

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan definisi operasional sebagai berikut:

1. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
2. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana 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.
3. Wanprestasi, suatu perbuatan ingkar yang menyebabkan kerugian pada pihak lain dalam suatu perjanjian.
4. Putusan Hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah suatu pernyataan (statement) yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan dimuka sidang dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang bersengketa⁹. Sementara itu, menurut Prof. DR Sudikno Mertokusumo, SH putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan di

⁹ Muhammad Nasir, Hukum Acara Perdata, cet II, (Jakarta:Djambatan,2005) halo 187

persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau suatu sengketa antara pihak¹⁰

E. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan, hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Keberadaan suatu metodologi di dalam setiap penelitian yang dilakukan dan pengembangan ilmu pengetahuan merupakan suatu unsur mutlak dan harus ada.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan studi kasus terhadap putusan pengadilan agar dapat diperoleh gambaran yang jelas tentang terjadinya peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual-beli dimana terjadi wanprestasi yang menyebabkan timbulnya gugatan sehingga mendapat penetapan pengadilan dalam melaksanakan putusan.

Metode yang digunakan untuk pengumpulan data dan bahan-bahan yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Metode penelitian kepustakaan

Yaitu suatu metode dengan menggunakan bahan-bahan tulisan. Dalam metode ini yang diperoleh merupakan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi dokumen atau kepustakaan yang mencakup :

1. Bahan hukum primer, yaitu putusan-putusan, Undang-Undang seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA, Undang-Undang Perbankan.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, cet III, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hal 192

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, bahan bacaan yang ditulis oleh para ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus dan lain-lain.

Pengolahan dan analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif dengan menggunakan dasar-dasar ilmu hukum. Sedangkan bentuk penulisannya disajikan dalam bentuk yang bersifat deskriptif analitis yang mendeskripsikan hasil analisis terhadap studi kasus wanprestasi perjanjian pengikatan jual-beli tanah antara PT .IRCO Central dengan PT. Permainusa Megacitra.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dari suatu penulisan merupakan suatu uraian mengenai susunan penulisan itu sendiri secara teratur dan rinci, sehingga didapat gambaran secara menyeluruh dan jelas dari penelitian yang dilakukan.

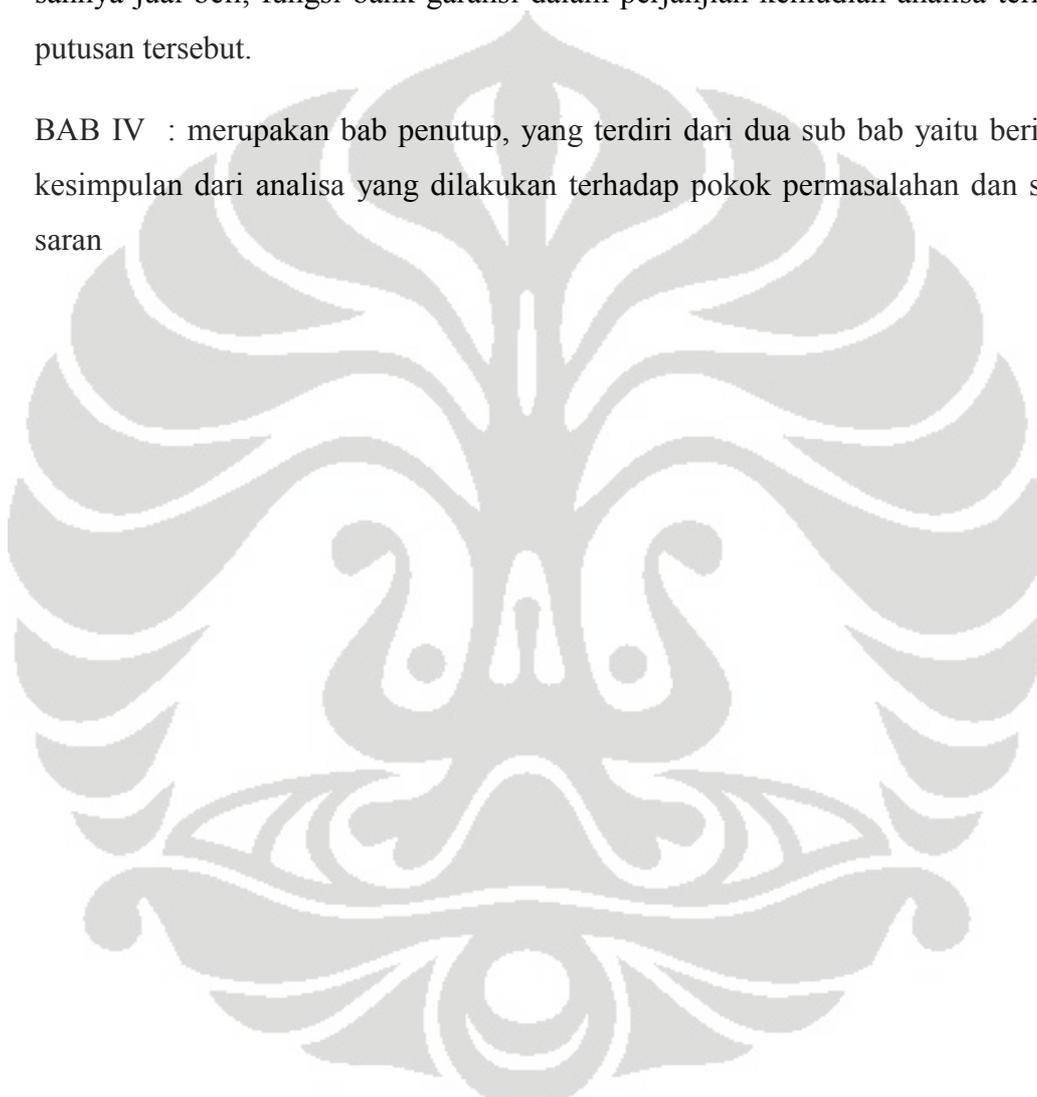
Agar dapat mempermudah penyusunan tesis ini, pembahsannya menggunakan sistematika yang terbagi dalam empat bab, dimana masing-masing bab saling melengkapi satu sama lain dan merupakan bagian yang tak terpisahkan, masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-sub bab yang selengkapnya adalah sebagai berikut:

BAB I : merupakan Bab Pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah yang terjadi yaitu wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual-beli, Pokok Permasalahan yang ada, Tujuan Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : berjudul Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian. Berisikan pembahasan teori-teori hukum mengenai perjanjian, bank garansi, dan putusan pengadilan.

BAB III : berjudul Analisa Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (Studi Kasus Putusan No. 472/Pdt.G/1997/PN JakSel dan Putusan No.588/Pdt.G/2004/PN.JakSel). Berisikan pembahasan mengenai syarat sahnya jual-beli, fungsi bank garansi dalam perjanjian kemudian analisa terhadap putusan tersebut.

BAB IV : merupakan bab penutup, yang terdiri dari dua sub bab yaitu berisikan kesimpulan dari analisa yang dilakukan terhadap pokok permasalahan dan saran-saran



BAB II

PEMBAHASAN

A. TINJAUAN UMUM TENTANG ASPEK-ASPEK HUKUM PERJANJIAN DI INDONESIA

1. Pengertian dan syarat sahnya perjanjian

Hukum perjanjian merupakan hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.¹¹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengaturan mengenai hukum perjanjian dapat ditemukan dalam sebagian dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu yang secara Khusus diatur mulai dari Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hingga Pasal 1351 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di bawah sub judul besar Bab II: Perikatan-Perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan.¹² Dengan sub judul besar tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya hukum perjanjian adalah suatu lapangan dalam hukum perdata yang lebih sempit dari hukum

¹¹Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (aanvullend recht) dalam Hukum Perdata*, Ed . 1, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada , 2006), hal.247

¹² *Ibid.*, Hal 247

perikatan. Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan yang lebih luas cakupannya. Diluar ketentuan yang secara khusus mengatur mengenai perikatan yang lahir dari perjanjian, selain ketentuan yang diatur dalam sub judul besar Bab III mengenai Perikatan-Perikatan yang dilahirkan demi Undang-undang, berlaku bagi perjanjian-perjanjian khusus tersebut. Diluar itu, sesuai dengan ketentuan umum yang diberikan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

"Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala. sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".

Jadi jelaslah bahwa kepatutan, kebiasaan yang berlaku setempat dimana perjanjian itu dibuat juga mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian.¹³

Kata Perjanjian merupakan istilah yang dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 KUH Perdata, memberikan definisi bahwa; I

"Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang

¹³ *ibid.*, Hal. 248

atau subjek hukum tersebut. Dengan demikian, rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada pihak, dimana satu pihak merupakan pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya merupakan pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overenkomst* (Belanda) atau *contact* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian, yakni teori lama dan teori baru. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Definisi perjanjian dalam pasal ini adalah: 1. tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, 2. tidak tampak asas konsensualisme, dan 3. bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan didalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.

Teori baru dikemukakan oleh Van Dune, yang diartikan dalam bahasa Indonesia bahwa perjanjian, adalah:

“Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Teori tersebut tidak hanya melihat persetujuan semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, yaitu:

1. tahap *pracontractual*, yaitu penawaran dan penerimaan,
2. tahap *contractual*, yaitu persetujuan pernyataan kehendak antara para pihak,
3. tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Kurang lengkap karena yang dirumuskan dalam Pasal itu hanya perjanjian sepihak saja, dimana hanya menimbulkan kewajiban-kewajiban

bagi salah satu pihak saja, tetapi tidak meliputi perjanjian timbal balik dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak.

Sudikno Mertokusumo memberikan perumusan bahwa;

"Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum."¹⁴

Dalam Burgerlijk Wetboek yang kemudian diterjemahkan oleh Prof R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa;

"mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu."¹⁵

Sedangkan menurut teori ilmu hukum;

"hukum perjanjian digolongkan kedalam Hukum tentang diri seseorang dan Hukum Kekayaan karena hal ini merupakan peopaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang."¹⁶

Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Yogyakarta Liberty, 1996), hal. 103-104

¹⁵ Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, Hal 249

¹⁶ *Ibid*, hal 251

suatu perjanjian atau kontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta: ¹⁷

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

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

B. Teori dan Landasan Hukum Perjanjian Jual Beli

1. Prinsip Hukum Perjanjian Jual Beli

a. Pengertian perjanjian jual beli

Pengertian jual beli dirumuskan dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 sebagai berikut:

“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”

Dari pengertian yang telah diberikan Pasal 1457 KUH Perdata diatas, perjanjian jual beli mengakibatkan pembebanan dua kewajiban sekaligus yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Atas dasar itu oleh karenanya perjanjian jual beli disebut sebagai perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak.

¹⁷ *Ibid*, hal 275

Perjanjian jual beli lahir karena adanya persesuaian kehendak (*wils overeenstemming*) antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga merupakan essensi dari perjanjian jual beli selain penjual dan pembeli itu sendiri. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tak mungkin terjadi jual beli dan sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Bentuk perjanjian jual beli terutama jika objeknya barang-barang bergerak, cukup dilakukan dengan lisan. Hal seperti itulah yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari, dalam bentuk jual beli antara tangan ke tangan dan dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak yang berwenang menurut Undang-Undang. Selain perjanjian yang terjadi sehari-hari perjanjian jual beli bisa terjadi secara *openbar* / terbuka, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang dimuka umum oleh pejabat kantor lelang. Khusus untuk benda-benda tertentu terutama benda-benda tidak bergerak jual beli harus dibuat dalam bentuk akta jual beli, sesungguhnya jika dipandang dari sudut hukum perjanjian tujuan akta itu hanya sekedar mensejajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata.

b. Jual beli sebagai perjanjian konsensual

Asas konsensual menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian itu sudah akhir sejak tercapainya kata sepakat. Pada detik tercapainya kesepakatan lahirlah suatu perjanjian. Jadi menurut asas konsensual perjanjian itu sudah ada dan sah mengikat apabila sudah dicapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian atau juga disebut *essensi ala* perjanjian tanpa diperlukan lagi adanya suatu formalitas kecuali ditetapkan lain berdasarkan undang-undang.

Dapat dikatakan bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya konsensual sehingga perjanjian itu sudah dianggap sah

dalam arti sudah mengikat apabila telah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu. Jual beli merupakan salah satu perjanjian konsensual selain sewa menyewa dan tukar menukar serta perjanjian yang didalamnya mengandung esensi dari ketiga perjanjian itu yaitu bentuk perjanjian yang bertimbal balik. Akan tetapi seperti telah dikemukakan di atas adakalanya undang-undang menetapkan formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu atau untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan dibuat secara tertulis atau dengan akta notariil (misalnya akta perjanjian pengikatan jual beli).

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan terjadinya kesepakatan tersebut. Untuk menentukan esensi dari ketiga perjanjian itu yaitu bentuk perjanjian yang bertimbal balik. Akan tetapi, seperti telah dikemukakan di atas adakalanya undang-undang menetapkan formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu atau untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan dibuat secara tertulis (misalnya perjanjian perdamaian) atau dengan Akta Notaril (misalnya, perjanjian penghibahan barang tetap).

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian jual beli, maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan terjadinya kesepakatan tersebut. Untuk menentukan kapan kesepakatan atau konsensus itu terjadi secara hukum, telah muncul beberapa teori, antara lain¹⁸:

1) Teori penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*)

Menurut teori ini, pada prinsipnya suatu kesepakatan kehendak baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari salah

¹⁸ Munir Fuady, *Op. Cit.* ha145-149

satu pihak dan diikuti dengan penerimaan penawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam kontrak tersebut. Teori ini diakui secara umum di setiap sistem hukum, sungguhpun pengembangan dari teori ini banyak dilakukan di negara-negara yang menganut sistem hukum *Common Law*.

2) Teori kehendak (*wills theori*)

Teori kehendak berusaha untuk menjelaskan jika ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan dalam kontrak, maka yang berlaku adalah apa yang dikehendaki, sementara apa yang dinyatakan tersebut dianggap tidak berlaku. Teori ini menekankan pentingnya kehendak (*will* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi kekuatan berlaku, dan substansi dari suatu kontrak diukur dari kehendak tersebut. Dalam kenyataannya, teori yang bersifat subjektif ini semakin lama semakin terdesak oleh teori-teori yang berorientasi kepada hal-hal yang bersifat objektif dan faktual.

3) Teori pernyataan (*verklarings theori*)

Teori pernyataan bersifat objektif dan bersebrangan dengan teori kehendak. Menurut teori ini apabila ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan, maka apa yang dinyatakan itulah yang berlaku karena masyarakat menghendaki apa yang dinyatakan itu dapat dijadikan pegangan.

4) Teori pengiriman/kotak pos (*verzendings/mailbox theorie*)

Teori pengiriman (*verzendings theorie*) menekankan bahwa suatu kata sepakat terbentuk pada saat dikirimnya suatu jawaban oleh pihak yang kepadanya telah ditawarkan suatu kontrak, karena sejak saat pengiriman tersebut, pengirim jawaban telah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimkannya. Hal ini sejalan dengan teori kotak pos (*mail box theorie*) yang berlandaskan kepada pemikiran bahwa suatu kontrak dianggap terjadi pada saat penerimaan tersebut dimasukkan ke dalam kotak pos. Untuk kedua

teori tersebut dalam perkembangan sejarah pemakaiannya dibatasi oleh beberapa kekecualian yaitu apabila pihak yang menawarkan menentukan dengan pasti kapan dan dengan cara bagaimana suatu penerimaan tawaran dianggap telah dilakukan atau telah tidak dilakukan atau jika digunakan media pengiriman berita yang tidak tepat atau dikirim dengan media yang tepat tetapi tidak sempurna pengirimannya atau jika pengiriman dilakukan melalui kurir sebagai kuasa pengirim.

5) Teori pengetahuan (*vernemings theorie*)

Menurut teori pengetahuan, suatu kata sepakat dianggap telah terbentuk pada saat orang yang menawarkan mengetahui bahwa penawarannya telah disetujui oleh pihak yang menerima tawaran.

6) Teori penerimaan (*ontvangs theorie*)

Teori ini lebih konservatif dari pada teori pengetahuan, karena suatu kata sepakat baru dianggap telah terjadi apabila balasan dari tawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang melakukan tawaran.

7) Teori kepercayaan (*vertrouwens theorie*)

Teori kepercayaan mengajarkan bahwa suatu kata sepakat dianggap terjadi pada saat adanya pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.

8) Teori Ucapan (*uiting theorie*)

Menurut teori ini, suatu kesepakatan kehendak terjadi pada saat yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban yang menyatakan bahwa dia telah menerima tawaran tersebut.

9) Teori dugaan

Menurut teori dugaan, tercapainya kata sepakat pada saat pihak penerima tawaran telah mengirimkan surat persetujuannya dan dia secara patut dapat menduga bahwa pihak yang menawarkan telah mengetahui isi surat tersebut.

Dalam praktek, teori-teori tersebut di atas hanya bermanfaat ketika terjadi sengketa yang diakibatkan oleh perjanjian jual beli yang bermasalah.

Khusus mengenai penyerahan tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak yang dapat diperjual belikan, diatur menurut ketentuan perundang-undangan tersendiri yaitu antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 03 Tahun 1997 yang akan dijelaskan selanjutnya pada bagian tersendiri.

Perjanjian jual beli akan selalu diikuti dengan penyerahan hak kepemilikan dari benda yang dijualnya itu. Tanpa ada penyerahan hak kepemilikan dari pembeli kepada penjual, perbuatan hukum yang harus dilakukan atas suatu perjanjian jual beli belum dapat terselesaikan.

c. Jual Beli sebagai Pengalihan Hak Milik atas Benda yang dijual

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dalam pengertian bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijualnya tersebut bagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi :

Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616", dan juga seperti dinyatakan dalam Pasal 1475 KUH Perdata, "Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.¹⁹

¹⁹ KUH Perdata. *Op.cit.* Ps. 1459

Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata seperti disebut dalam Pasal 1459 itu merupakan pembedaan antara penyerahan benda bergerak, benda tidak bergerak, benda tidak bertubuh termasuk piutang dan kebendaan tak bergerak. Bunyi selengkapnya pasal-pasal tersebut adalah:

Pasal 612 KUH Perdata :

Penyerahan kebendaan bergerak, kecuali yg tidak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan, dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tidak perlu diharuskan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Pasal 613 KUH Perdata:

Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi debitor tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen,

d. Barang dan Harga

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa barang dan harga merupakan dua hal pokok yang harus ada dalam perjanjian jual beli. Tanpa keduanya perjanjian jual beli tidak terjadi. Bentuk barang

yang diperjualbelikan akan menentukan bagaimana seharusnya barang itu diserahkan kepada pembeli.

Seperti telah disinggung dalam uraian di atas bentuk barang dapat dibedakan menjadi benda bergerak, piutang dan kebendaan tak bertubuh lainnya serta benda tidak bergerak. Untuk itu, KUH Perdata menyebutkan jenis benda menurut bentuk kebendaan tersebut seperti berikut ini.

1) Benda bergerak

Menurut Pasal 509 KUH Perdata yang disebut dengan benda bergerak adalah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan termasuk barang yang ditentukan oleh Pasal 510 KUH Perdata yaitu Kapal-kapal, perahu-perahu, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat-tempat pemandian yang dipasang diperahu atau yang berdiri, terlepas dan barang benda sejenisnya,

2) Piutang dan benda tidak bertubuh lainnya

Sebagaimana diketahui bahwa yang dimaksud dengan barang yang dapat diperjualbelikan adalah kebendaan yang memiliki nilai ekonomis. Demikian juga dengan piutang dan kebendaan tidak bertubuh haruslah memiliki nilai ekonomis. Piutang sebagai kewajiban yang dipenuhi oleh debitor memiliki nilai ekonomis yang dapat dinilai sesuai dengan besarnya piutang tingkat resiko dari piutang itu sendiri.

Mengenai benda tidak bertubuh lainnya yang dapat diperjualbelikan disebutkan dalam Pasal 511 KUH Perdata sebagai berikut:²⁰

- a) hak milik dan hak pakai atas kebendaan bergerak;
- b) hak atas bunga-bunga yang dijanjikan, baik bunga yang diabadikan, maupun bunga cakah hidup;

²⁰ *Ibid.* Ps. 511

- c) perikatan-perikatan dan tuntutan-tuntutan mengenai jumlah-jumlah uang yang dapat ditagih atau yang mengenai kebendaan bergerak;
 - d) sero-sero andil-andil dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan dagang atau persekutuan perusahaan, sekalipun benda-benda persekutuan yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan kebendaan tidak bergerak. Sero-sero atau andil-andil itu dianggap merupakan kebendaan bergerak, akan tetapi hanya terdapat para pesertanya selama persekutuan berjalan;
 - e) andil dalam perutangan atas beban negara Indonesia, baik andil-andil karena pendaftaran dalam buku besar, maupun sertifikat-sertifikat, surat-surat pengakuan utang, obligasi atau surat-surat lain yang berharga, beserta kupon-kupon atau surat tanda bunga yang termasuk di dalamnya;
 - f) sero-sero atau kupon obligasi dalam perutangan lain, termasuk juga perutangan yang dilakukan negara-negara asing.
- 3) Benda tidak bergerak

Pasal 506, 507 dan Pasal 508 KUH Perdata pada intinya menggolongkan kebendaan tidak bergerak, sebagai berikut:

a) Benda tidak bergerak menurut bentuknya adalah sebagai berikut:

- (1) pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- (2) penggilingan dengan pengecualian (lihat pasal 510 KUH Perdata);
- (3) pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;

- (4) kayu tebangan dari hutan tebangan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu tersebut belum ditebang;
 - (5) pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan, dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.
- b) Kebendaan tidak bergerak menurut peruntukkannya adalah sebagai berikut:
- (1) dalam perusahaan pabrik, barang-barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan-penggilingan, pengemblengan besi dan barang-barang tidak bergerak yang sejenis itu, apitan besi, kualu-kualu pengukusan, tempat api, jambang-jambang, tong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, meskipun barang-barang itu tidak tertancap atau terpaku;
 - (2) dalam perumahan, cermin, lukisan dan perhiasan lainnya, sekadar barang-barang itu dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, meskipun barang-barang itu tidak tertancap atau terpaku;
 - (3) dalam kepemilikan tanah; lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawan burung merpati; sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik, ikan yang ada di dalam kolam;
 - (4) bahan pembangunan gedung berasal dari perombakan gedung, jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu, dan pada umumnya benda-benda yang oleh pemilik telah dihubungkan dengan kebendaan tidak bergerak guna dipakai selamanya.

Pemilik dianggap telah menghubungkan benda-benda yang demikian kepada kebendaan tidak bergerak, bilamana

benda-benda itu diletakkan padanya dengan pekerjaan menggali, pekerjaan kayu dan pemasangan batu, atau bilamana kebendaan-kebendaan itu tidak dapat dilepaskan dengan tidak memutus atau merusaknya, atau dengan tidak memutus atau merusak bagian dari kebendaan tidak bergerak tadi, dimana benda-benda itu dilekatkan.

c) Benda tidak bergerak berupa hak-hak yang timbul dari benda tidak bergerak sebagai berikut:

- (1) hak-hak hasil dan hak pakai kebendaan tidak bergerak;
- (2) hak pengabdian tanah;
- (3) hak numpang karang;
- (4) hak usaha;
- (5) bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;
- (6) bunga sepersepuluh;
- (7) pajak pekan atau pasar yang diakui pemerintah dan hak-hak istimewa yang melekat padanya;
- (8) gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan benda tidak bergerak.

d) Khusus mengenai benda tidak bergerak berupa tanah dan segala sesuatu yang tersebut berlaku ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1), yaitu:²¹

- (1) hak milik;
- (2) hak guna usaha;
- (3) hak guna bangunan;
- (4) hak pakai;
- (5) hak sewa;
- (6) hak membuka tanah;
- (7) hak memungut hasil hutan; dan

²¹ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* UU No.5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 2043. Ps. 16 ayat (1).

(8) hak-hak atas tanah lainnya yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Harga merupakan salah satu unsur esensial dalam perjanjian jual-beli. Harga berarti sesuatu jumlah yang harus dibayarkan yang terkait erat dengan nilai uang. Hanya pembayaran harga yang dikaitkan dengan nilai uang yang bisa dikategorikan ke dalam jual-beli. Jika tidak, transaksi yang dilakukan berada di luar pengaturan perjanjian jual-beli. Kalau harga barang yang dibeli tersebut dibayar dengan benda lain yang bukan berbentuk uang, perjanjian itu bukan jual-beli tetapi merupakan tukar-menukar barang (*ruil overeenkomst*).

Menurut Yahya Harahap, harga barang itu harus benar-benar harga yang sepadan dengan nilai yang sesungguhnya. Kesepadanan antara harga dengan barang sangat perlu untuk dapat melihat hakekat perjanjian yang diperbuat dalam prakteknya. Sebab kalau harga barang yang dijual sangat murah atau samasekali tidak ada, bukan merupakan perjanjian jual-beli yang sesungguhnya. Jika terjadi hal yang demikian akan lebih tepat dikategorikan sebagai hibah (*schenking*).²²

Meskipun kesepadanan antara harga dengan nilai barang bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian jual-beli tetapi kelayakan harga dalam jual beli merupakan pertanda penting yang menunjukkan bahwa perjanjian jual beli telah dibuat berdasarkan sukarela tanpa paksaan dari satu pihak terhadap pihak lainnya. Kalau harga yang layak tidak dipergunakan sebagai patokan, penjual yang terkena paksaan untuk menetapkan harga yang murah atau sebaliknya pembeli dipaksa untuk menetapkan harga beli yang mahal, pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut pembatalan perjanjian. Begitu pentingnya harga yang layak dalam jual beli, jika harga yang layak itu tidak dapat ditentukan persetujuan antara penjual, undang-undang memberikan jalan untuk mempergunakan bantuan pihak ketiga.

²² Yahya Harahap. *Op. cit.* hal 183.

Penjual dan pembelilah yang menetapkan harga yang pantas tersebut dan merekalah yang paling utama berhak menentukannya, akan tetapi, jika diantara penjual dan pembeli tidak terdapat kesepakatan tentang harga yang pantas, kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga. Bahkan jika pihak ketiga tersebut tidak bersedia atau gagal menetapkan harga maka perjanjian jual beli dianggap tidak ada karena tidak adanya penetapan harga dalam jual beli tersebut. Pemahaman tersebut bersumber kepada bunyi Pasal 1465 yang berbunyi sebagai berikut:

Harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Harga beli namun itu dapat diserahkan kepada perkiraan seorang pihak ketiga, Jika pihak ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.²³

2. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli

a. Kewajiban Penjual

KUH Perdata mengatur kewajiban-kewajiban penjual yang timbul dari perjanjian jual beli pada Pasal-pasal 1473 sampai dengan 1512 kecuali pasal 1479 yang telah dicabut. Ketentuan yang pertama dari kewajiban penjual yaitu Pasal 1473 KUH Perdata berbunyi:

Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan diri; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.²⁴

Penguasaan atas benda secara aman dan tenteram dapat diartikan bahwa pemilik atas benda tersebut dapat menguasai dan

²³ KUH Perdata. *Op.cit.* Ps. 1465.

²⁴ *Ibid.* Ps. 1473

menikmati benda tersebut sebagaimana digambarkan oleh Pasal 570 KUH Perdata sebagai berikut:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya, dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu, semuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.²⁵

Abdul Kadir Muhammad menafsirkan Pasal 570 KUH Perdata dengan pengertian sebagai berikut.²⁶

- 1) Hak milik adalah hak paling utama, karena pemilik dapat menikmatinya dengan sepenuhnya dan menguasai sebebas-bebasnya;
- 2) Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.
- 3) Dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya itu, misalnya memelihara sebaik-baiknya, membebani dengan hak-hak kebendaan tertentu, memindahtangankan, merubah bentuk, bahkan melenyapkannya.
- 4) Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun oleh penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan undang-undang.

²⁵ *Ibid.* Ps. 570

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990. hal. 144.

- 5) Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum). Penggunaan dan penguasaan hak milik dibatasi oleh kepentingan orang lain. Bagaimanapun juga menurut sistem hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi sosial.

Yahya Harahap dalam menafsirkan isi pasal ini menyatakan bahwa pada perjanjian jual-beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual dalam hal adanya pengertian perjanjian yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbare orde*).²⁷ Atau dapat pula karena adanya anggapan bahwa penjual adalah pihak terlebih dahulu memperhitungkan untung ruginya dari suatu transaksi jual beli yang menjadi pertimbangan untuk menetapkan harga. Jika penafsiran itu benar, maka esensinya bukan lagi pihak penjual atau pembeli yang harus menanggung kerugian atas kekurangjelasan dan keragaman penafsiran suatu perjanjian jual beli tetapi pihak memiliki daya tawar yang lebih kuat dan atau yang paling mengetahui tentang hal ihwal barang yang diperjualbelikan. Namun, terlepas dari interpretasi tersebut, yang paling jelas dari ketentuan tersebut adalah keharusan adanya klausul-klausul yang jelas dan terang sehingga tidak menimbulkan keberagaman penafsiran terutama antara penafsiran pihak penjual dengan penafsiran pihak pembeli.

Kewajiban utama bagi penjual, menurut Pasal 1474 KUH Perdata adalah:

- 1) menyerahkan hak atas barang yang diperjualbelikan
- 2) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

²⁷ Yahya Harahap. *Op.cit*, hal 190.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan tentram dan cacat tersembunyi pada barang kepada pembeli, dan yang dijualnya diatur dalam Pasal 1491 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat yang barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya.

KUH Perdata mengatur juga hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUH Perdata).
- 2) Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (1460 KUH Perdata)
- 3) Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual
- 4) membayar ganti rugi jika pembatalan perjanjian jual beli karena cacat yang tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual.

Namun demikian, penjual dan pembeli dapat membuat perjanjian istimewa yang memperluas atau mengurangi jaminan yang diwajibkan kepada penjual diluar yang telah ditentukan undang-undang. Bahkan, penjual dan pembeli boleh membuat perjanjian yang sama sekali membebaskan penjual dari segala jaminan (Pasal 1493 KUH Perdata) terkecuali dalam hal jaminan dari penjual untuk menanggung kerugian yang diderita pembeli, karena akibat kerugian yang timbul dari perbuatan penjual. Perjanjian yang bermaksud

menghapuskan jaminan penjual atas kerugian seperti ini dengan sendirinya batal menurut hukum.

b. Penyerahan Benda yang Dijual

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa jual beli pada dasarnya merupakan pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.

Mengenai penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:²⁸

- 1) Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu*, yang berarti penyerahan tangan pendek. Penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya tersebut. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUH Perdata tidak lagi diperlukan.
- 2) Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu*, atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjual belikan berada di tangan seorang pihak ketiga, yang dengan tercapainya kesepakatan mengenai kebendaan dan harga kebendaan yang dijual tersebut akan menyerahkannya kepada pembeli. Jadi dalam hal ini penyerahan tidak dilakukan sendiri oleh penjual, melainkan oleh pihak ketiga, yang pada umumnya adalah orang yang ditunjuk dan dipercaya oleh pembeli maupun penjual secara bersama-sama.
- 3) Penyerahan dengan *constitutum possessorium*, atau penyerahan dengan tetap menguasai kebendaan yang dijual.

Penyerahan barang dalam jual-beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan

²⁸ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005. hal. 94-95.

pembeli Perdata). Kalau ada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan nyata (*feiteljke levering*), agar pemilikan pembeli menjadi sempurna; pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut.²⁹

Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli. Penyerahan nyata yang dilakukan bersama dengan penyerahan yuridis, umumnya terdapat pada penyerahan barang bergerak. Penyerahan sudah dianggap cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (Pasal 612 KUH Perdata). Demikian juga halnya dengan penyerahan *constitutum passessorium*, yakni penyerahan barang yang telah dikuasai oleh pihak yang hendak menerima penyerahan, harus disempurnakan pihak penjual. Malah kadang-kadang penyerahan harus dengan sempurna dilakukan penjual, walaupun harga pembayaran belum lunas seluruhnya seperti misalnya dalam sewa-beli (*huurkoop*).³⁰

Adapun penyerahan barang tak bertubuh yang harus dilakukan secara tertulis dengan akta otentik erat kaitannya dengan ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian jual beli piutang.

Peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dan penyerahan yang dilakukan untuk memindahkan hak milik, disyaratkan harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut, ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata menentukan bahwa :

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

²⁹ KUH Perdata. *Op. cit.* Ps. 1475

³⁰ Yahya Harahap. *Op. cit.* hal 191

Ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata tersebut memperjelas bahwa hanya pemilik benda yang dijual itu sajalah yang berhak untuk menjual kebendaan tersebut.

c. Kewajiban Membayar dan Hak Penangguhan Pembayaran bagi Pembeli.

Kewajiban utama bagi pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar untuk pelunasan harga pada waktu dan tempat yang disepakati dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1513 KUH Perdata. Apabila tidak ada perjanjian yang menetapkan tempat dan waktu maka pembayaran dianggap akan tunduk kepada undang-undang yaitu ditempat dan pada waktu penyerahan barang (Pasal 1514 KUH Perdata). Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang-barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1429 KUH Perdata, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di tempat mana barang tersebut terletak ataupun di tempat kediaman penjual.

Hak menangguhkan pembayaran diperbolehkan, kecuali perjanjian menetapkan lain, apabila adanya gangguan (stornis) yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya. Gangguan itu bisa berupa gugatan; tuntutan berupa hak hipotik atau hak tanggungan pihak ketiga yang masih melekat pada barang .

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

1. Pengikatan Jual Beli

Secara harfiah perbedaan perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian jual beli pada umumnya terletak pada kata "pengikatan" yang berasal dari kata dasar "ikat" dengan kata kerja "mengikat" yang dapat diartikan sebagai suatu upaya agar sesuatu tidak terlepas atau tetap berada pada penguasaan yang mengikat. Pemahaman secara harfiah tersebut dapat memberikan pengertian perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu

perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian pengikatan tersebut. Atau dengan kata lain, jual beli yang sesungguhnya belum terjadi.

Tidak demikian halnya dengan pandangan hukum mengenai apakah perjanjian pengikatan jual beli itu sebagai judul perjanjian dalam kasus yang akan dianalisis itu sudah merupakan suatu perjanjian jual beli dalam arti yang sesungguhnya atau baru merupakan kesanggupan para pihak pembuat perjanjian untuk membuat perjanjian jual beli akan tergantung kepada isi dari perjanjian itu sendiri. Apabila dalam perjanjian itu telah memenuhi unsur-unsur suatu perjanjian beli adanya benda yang diperjualbelikan, disepakatinya harga serta kesepakatan pembayaran dan penyerahan benda maka apapun judulnya, perjanjian itu adalah merupakan perjanjian jual beli.

Mengacu pada pendapat Subekti, bahwa dalam sistem KUH Perdata yang selalu memperinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua babakan atau tahapan, yaitu babakan "*obligatoir*" dan babakan "*zekelijke overeenkomst*" (yaitu leveringnya)³¹, maka pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian obligatoir sehingga perjanjian itu baru dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan benda yang dijual atau hak kepemilikannya.

Alasan dan pertimbangan diadakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah oleh para pihak adalah :

- a. Untuk mengatur mekanisme pembayaran objek jual beli, karena pembayaran dilakukan secara bertahap sehingga perlu dilakukan pengaturan secara khusus dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Untuk mengatur penyerahan objek jual beli, yaitu kapan saat nya tanah harus dikosongkan dan diserahkan kepada pihak pembeli.
- c. Untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak sebelum melakukan penandatanganan akta jual beli.

³¹ *Ibid.*, hal. 102

2. Pemindahan Hak Atas Tanah

Jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak sebelumnya baru merupakan pengikatan untuk kemudian melakukan jual beli dihadapan PPAT, dengan disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perUndang-Undangan berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang member kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA No.3 tahun 1997)³²

D. PENGERTIAN DAN SIFAT BANK GARANSI

Bank Garansi adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Bank kepada nasabahnya dimana Bank menjamin si nasabah (penerima jaminan) untuk memenuhi suatu kewajiban apabila yang dijamin di kemudian hari ternyata tidak memenuhi kewajiban kepada pihak lain sesuai dengan persetujuan³³. Bank Garansi merupakan suatu bentuk pengakuan tertulis/janji tertulis pihak Bank yang dalam hal ini merupakan pihak ketiga yang isinya menyetujui untuk mengikatkan diri pada penerima jaminan untuk memenuhi kewajiban terjamin dalam suatu jangka waktu tertentu dan dengan syarat-syarat tertentu berupa pembayaran sejumlah uang tertentu, apabila terjamin kemudian hari wanprestasi, sehingga apabila hal tersebut terjadi penerima Bank Garansi yaitu pihak penerima jaminan, terhindar dari resiko yang timbul akibat kelalaian terjamin, karena resiko ini diambil oleh pihak bank yang kemudian bank dapat menagih kembali pembayaran kepada pihak terjamin.

³² Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 101 ayat (2)

Hutang yang timbul ini harus dibayar oleh terjamin dalam jangka waktu tertentu (misalnya selambat-lambatnya 14 hari terhitung sejak tanggal dilaksanakannya pembayaran Bank garansi). Apabila dalam jangka waktu tersebut terjamin tidak melunasi hutangnya, maka terhadap hutang tersebut oleh Bank akan diperlakukan sebagai kredit biasa. Berdasarkan hal itu maka terjamin dan Bank dibuat dan ditandatangani surat perjanjian kredit untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan oleh Bank. Apabila terjamin sudah menyerahkan jaminan lawan berupa uang tunai yang disetorkan kepada Bank yang bersangkutan atau berupa dan giro yang dibekukan atau deposito, maka setelah Bank melakukan pembayaran Bank garansi seketika itu juga Bank mencairkan jaminan lawan itu dan menggunakannya sebagai pembayaran kembali hutang terjamin. Apabila dengan cara pembayaran kembali hutang hutang terjamin masih terdapat juga hutang terjamin, maka Bank mengambil langkah-langkah lebih lanjut guna mencairkan jaminan lawan berupa harta kekayaan terjamin, sedangkan hasilnya dipergunakan untuk membayar kembali hutang terjamin.

Bank dalam mempertimbangkan dan kemudian memutuskan memberikan Bank garansi kepada nasabah menunjukkan adanya unsur berani terjun kedalam resiko yang mungkin timbul di kemudian hari. Hal semacam ini merupakan pengorbanan bagi Bank, oleh karena itu Bank menuntut adanya balas jasa dari nasabah/atau terjamin.

Balas jasa merupakan pendapatan bagi bank dan merupakan kompensasi dari resiko bank yang mungkin terjadi dikemudian hari. Balas jasa tersebut berupa biaya-biaya yang ditanggung terjamin, yaitu³⁴:

- Provisi
- Biaya Administrasi
- Bea Meterai

Sernua biaya bank garansi harus dibayar sekaligus oleh terjamin kepada bank pada waktu penandatanganan bank garansi. Mengenai provisi, apabila surat perjanjian bank garansi telah ditandatangani dan diterima oleh

³⁴ Mariam Darus Bidruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 67

terjamin, tidak dapat ditarik kembali. Disamping kewajiban membayar provisi bank garansi, terjamin juga wajib menanggung, dan membayar semua biaya yang timbul baik langsung atau tidak langsung sehubungan dengan pemberian bank garansi tersebut.

Dilihat dari segi sifatnya sebagai perjanjian buntut (*accessoir*), maka berakhirnya bank garansi adalah karena :

- berakhirnya perjanjian pokok
- berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian penerbitan bank garansi yang bersangkutan.

Menurut SK DIR BI No.23/88/Kep/Dir tgl. 18 Maret 1991, bank garansi merupakan perjanjian penanggungan hutang (*borgtocht/jaminan perorangan*). Definisi perjanjian penanggungan adalah persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya³⁵.

Perjanjian penanggungan (*borgtocht*), bukanlah suatu persangkaan dan oleh karena itu harus dinyatakan dengan tegas secara tertulis didalam perjanjian dan untuk hal itu tidak diperbolehkan untuk memperluas penggunaannya hingga melebihi ketentuan yang menjadi syarat sewaktu diadakan perjanjian tersebut. Tujuan dari jaminan itu sendiri adalah untuk memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari jaminan tersebut bila nasabah wanprestasi.³⁶

Selain itu dipandang dari segi nasabah, jaminan bertujuan untuk memberi dorongan kepada debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya.

B. Ketentuan tentang Penerbitan Bank Garansi.

Sebagai suatu bentuk perjanjian khusus, bank garansi dalam penerbitannya mempunyai ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan. Ketentuan-ketentuan tersebut tersebut adalah mengenai bentuk dan syarat-syarat minimum yang harus, dimuat dalam warkat perjanjian penerbitan

³⁵ R. Subekti., Loc. Cit.. hal 164

³⁶ H. A. Chalik, dan Marhains Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, (Jakarta : Aksara Baru, 1991), hal. 101

bank garansi yang berfungsi sebagai pedoman bagi bank-bank dalam pelaksanaan penerbitan suatu bank garansi, yaitu terdiri atas³⁷ :

1. Judul "Garansi Bank" atau "Bank Garansi"
 Dalam hal bank mengeluarkan bank garansi dalam bahasa asing maka dibawah judul dalam bahasa asing yang dikehendaki tersebut diberi judul dalam kurung " bank garansi" atau "garansi bank".
2. Nama dan alamat bank pemberi.
3. Tanggal penerbitan
4. Transaksi antara pihak yang dijamin dengan penerima garansi, misalnya tender, pemenuhan bea masuk, pembangunan suatu proyek dan perjanjian perdagangan valuta asing.
5. Jumlah uang yang dijamin bank.
6. Tanggal mulai berlaku dan berakhir.
 Mengingat bank garansi merupakan perjanjian *accessoir*, maka jangka waktu akan berakhir, karena :
 - a. Berakhirnya perjanjian pokok.
 - b. Berakhirnya jangka waktu berlakunya bank garansi sebagaimana ditetapkan dalam warkat bank garansi yang bersangkutan.
7. Penegasan batas waktu pengajuan klaim.
 Dalam hubungan ini untuk memperoleh keseragaman hendaknya dengan jelas dicantumkan dalam bank garansi bahwa klaim dapat diajukan segera setelah timbul wanprestasi dengan batas waktu pengajuan terakhir sekurang-kurangnya 14 hari dan selambat-lambatnya 30 hari setelah berakhirnya bank garansi tersebut.
8. Menurut pasal 1831 KUHPer, apabila timbul wanprestasi maka sebelum melakukan pembayaran, si penjamin (bank) dapat meminta agar benda-benda si berutang disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya. Menurut pasal 1832 KUHPer, dapat diperjanjikan bahwa penjamin (bank) melepaskan hak istimewa

³⁷ Bank Indonesia, *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Pemberian Bank Garansi*, SK Dir BI No. 23/721KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991

sebagaimana dimaksud dalam pasal 1831 KUHP, untuk meminta terlebih dahulu agar benda-benda si berutang disita dan dijual untuk melunasi hutangnya, sehingga berarti dalam hal dipilih ketentuan pasal 1832 KUHP, maka bank wajib membayar bank garansi yang bersangkutan segera setelah timbul wanprestasi dan menerima tuntutan pemenuhan kewajiban (klaim). Agar supaya pihak yang dijamin maupun pihak yang menerima jaminan dapat mengetahui dengan jelas ketentuan pasal 1831 dan pasal 1832 KUHP yang akan dipergunakan, maka bank diwajibkan memperjanjikan dan mencantumkan ketentuan yang dipilihnya dalam bank garansi yang bersangkutan.

Apabila bank menyetujui pemberian bank garansi, maka antara bank dan nasabah dibuat dan ditandatangani Surat perjanjian bank garansi yang didalamnya memuat ketentuan sebagai berikut :

- a. Tujuan penggunaan bank garansi.
- b. Jumlah maksimum bank garansi.
- c. Tanggal mulai berlakunya dan jangka waktu bank garansi.
- d. Tempat kedudukan bank dan pemohon.
- e. Jenis kontra jaminan dan nilainya.
- f. Pemohon patuh kepada peraturan yang ditetapkan oleh bank pemerintah dan bank central.
- g. Seluruh biaya bank garansi harus dibayar oleh pemohon bank garansi.
- h. Pemohon memberi kuasa kepada bank untuk sewaktu-waktu mencairkan kontra garansi guna melunasi hutang pemohon sehubungan dengan pemberian bank garansi tersebut.

C. Manfaat dan Kegunaan Bank Garansi.

Bank garansi sebagai salah satu jasa perbankan sangat besar manfaatnya. Sebagai sarana penunjang pembangunan, bank garansi antara lain bermanfaat untuk :

- Memudahkan masyarakat dalam melakukan kontrak-kontrak tertentu serta melaksanakan pembangunan proyek antara pemborong dan pemberi proyek tersebut
- Sebagai sarana untuk memperlancar lalu lintas barang dan jasa serta perdagangan surat berharga.
- Penunjang kelancaran pembangunan.
- Peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Bagi para pihak, dalam suatu perjanjian pokok, bank garansi mempunyai fungsi dan manfaat tertentu, yaitu :

- a. Kegunaan bagi nasabah sebagai pihak terjamin
 - Nasabah dapat melaksanakan tender dan pelaksanaan proyek atau pekerjaan pemerintah/swasta.
 - Dapat menerima uang muka pelaksanaan proyek.
 - Dapat mengadakan pembelian atau penebusan barang-barang dari pihak penjual atau produsen dengan pembayaran angsuran atau bayar dibelakang.
- b. Bagi bank sebagai pihak pemberi jaminan ;
 - Memperoleh pendapatan dalam bentuk provisi.
 - Adanya dana yang diblokir atau setoran tunai/ giro.
 - Dalam mengeluarkan bank garansi pihak bank tidak memerlukan biaya.
 - Dapat membantu keperluan nasabahnya dalam suatu transaksi.
 - Menambah kepercayaan masyarakat sehingga menambah bonafiditas bank.
- c. Bagi pihak penerima jaminan.
 - Penerima jaminan akan merasa lebih aman dalam melakukan transaksi karena apabila terjamin wanprestasi maka akan tetap mendapatkan pembayaran pengganti dari pihak bank.
 - Cadangan dana dapat digunakan untuk keperluan lainnya karena resiko atau kerugian yang akan timbul dalam transaksi tersebut akan ditanggung oleh bank.

D. Faktor-faktor yang Perlu Diperhatikan Bank dalam Menerbitkan Bank Garansi.

Seperti diketahui bahwa setiap penerbitan bank garansi dapat menimbulkan kewajiban yang mengandung resiko tertentu, maka sebelum bank garansi diberikan, bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian dan penelaahan yang cermat seperti ketika akan memberikan kredit, yaitu penelitian dan dan penilaian terhadap³⁸:

1. Character

Penilaian bank menyangkut kemauan atau adanya itikad baik pemohon/pengurus perusahaan bahwa pemohon atau pengurus perusahaan akan menggunakan bank garansi sesuai dengan tujuan pemberiannya dan pada waktunya akan dilaksanakan kewajibannya, disamping mematuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh bank, serta diteliti juga apakah debitur termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia. Untuk memperoleh informasi mengenai karakter pemohon maka bank mencari informasi melalui :

- a. Bank lain dimana pemohon pernah melakukan permohonan bank garansi.
- b. Nasabah lain yang memiliki bidang usaha yang sama dengan pemohon.
- c. Asosiasi dari perusahaan sejenis.

2. Capacity

Kemampuan debitur untuk membuat rencana menjadi kenyataan termasuk kemampuan untuk menjalankan usahanya guna mendapatkan hasil yang diinginkan, sehingga mampu untuk melunasi kewajiban tepat pada waktunya.

3. Capital :

Dana yang dimiliki debitur untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Disini diadakan penilaian terhadap keadaan

³⁸ Mgs. Edi Putra The Aman, *Kredit Perbankan; Suatu Tinjauan Yuridis*, cet. 2, (Jogjakarta : Liberty, 1989), hal. 11-16

permodalan, sumber-sumber permodalan, serta penggunaan permodalan. Dana tersebut meliputi struktur modal yang disetor, cadangan, dan laba yang ditahan.

4. Collateral

Penilaian terhadap kontra jaminan yang cukup sesuai dengan kemungkinan terjadinya resiko dan memastikan bahwa jaminan tersebut sedapat mungkin bersifat mudah dicairkan. Kontra jaminan adalah jaminan yang diminta oleh bank dari pemohon bank garansi yang mempunyai nilai yang memadai untuk menanggung kerugian yang mungkin dipikul oleh bank apabila pemberian bank garansi pada saatnya harus benar-benar dicairkan. Jaminan secara umum terbagi menjadi³⁹:

- a. Jaminan fisik : jaminan berbentuk barang, seperti tanah, rumah, surat berharga.
- b. Jaminan non fisik jaminan keyakinan tentang prospek dan kekuatan keuangan serta karakter yang dapat dipertanggungjawabkan

5. Condition of economy :

Kondisi perekonomian yang dapat mempengaruhi performance perusahaan, agar bank dapat memperkecil resiko yang mungkin timbul. Yang perlu diperhatikan adalah keadaan perdagangan, persaingan di lingkungan sektor usaha, peraturan perundang-undangan, pemasaran dan perkembangan teknologi sehingga didapat penilaian apakah memenuhi syarat untuk dapat melakukan suatu proyek atau kegiatan tertentu.

Dalam SE Direksi BI No. 23/7/UKU tanggal 18 Maret 1991, diwajibkan bagi bank untuk meneliti hal-hal sebagai berikut :

- a. Bonafiditas dan reputasi pihak yang dijamin

³⁹ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangna*, (Jogjakarta: liberty, 1980), hal. 35

- b. Sifat dan nilai transaksi yang akan dijamin sehingga dapat diberikan garansi yang sesuai.
- c. Jumlah garansi yang akan diberikan menurut kemampuan bank.
- d. Kemampuan pihak yang akan dijamin untuk memberikan kontra garansi yang sesuai dengan kemungkinan terjadinya resiko.

E. Batasan dan Larangan dalam Penerbitan Bank Garansi.

Dalam menerbitkan bank garansi, bank terikat oleh ketentuan-ketentuan yang bersifat membatasi hal-hal tertentu yang mungkin apabila dilakukan akan dapat merugikan pihak-pihak tertentu ketentuan-ketentuan tersebut berbentuk batasan-batasan serta larangan-larangan yang harus dipatuhi dalam penerbitan bank garansi tersebut.

Batasan-Batasan dalam penerbitan bank garansi

Dalam menerbitkan bank garansi, bank hanya diperkenankan memberikan bank garansi sesuai dengan kemampuan keuangannya. Berdasarkan hal tersebut dan mengingat bahwa dalam setiap pemberian bank garansi selalu terkandung unsur resiko, BI menentukan pembatasan dalam penerbitan bank garansi sebagai berikut:

Pemberian garansi dalam rangka penerimaan kredit luar negeri hanya diperbolehkan dengan ketentuan bahwa jumlah keseluruhan pemberian garansi dimaksud tidak melebihi 20% dari modal. Dalam pengertian jumlah keseluruhan tersebut termasuk pula garansi yang dikeluarkan oleh kantor-kantor bank di luar negeri.

Penyertaan bank pada perusahaan yang bersangkutan

Larangan-larangan dalam penerbitan bank garansi

Dalam penerbitan bank garansi dilarang untuk memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang terlebih dahulu harus dipenuhi oleh pihak yang dijamin, untuk berlakunya bank garansi, misalnya bank garansi baru berlaku setelah pihak yang dijamin menyetor sejumlah uang.
2. Ketentuan bahwa bank garansi dapat diubah/dibatalkan secara sepihak, misalnya : oleh bank atau pihak yang dijamin.
3. Kata-kata yang dapat diartikan perubahan tanggal berakhirnya garansi..

Larangan tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan masyarakat dan bank dalam melaksanakan asas-asas perbankan yang sehat, serta untuk menjaga kepercayaan terhadap bank garansi itu sendiri.

F. Penyelesaian Penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (Wanprestasi) Melalui Pengadilan

Masih Dalam suatu hubungan bisnis sering muncul perbedaan pendapat atau masalah, penyelesaian yang paling baik dilakukan sendiri oleh pihak-pihak yang terkait untuk mengatasi perbedaan pendapat dan masalah yang timbul dalam hal ini adalah masalah penyalahgunaan perjanjian kontrak kerja. antara lain dapat dilakukan pertama kali dengan cara negosiasi dimana dua. pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan. yang sama atau bertentangan bertemu dan berbicara dengan maksud untuk mencapai suatu kesepakatan.

Pertentangan kepentingan juga memberikan alasan terjadinya suatu negosiasi atas dasar motivasi untuk mencapai kesepakatan.⁴⁰

⁴⁰ Budiman N.P.D. Sinaga, Hukum Kontrak & Penyelesaian dari prespektif Sckretaris, Ed. 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hal.31

Pada kenyataannya, dalam banyak kejadian ternyata para pihak yang terkait secara langsung terhadap suatu masalah tidak dapat menyelesaikan sendiri sehingga dibutuhkan keterlibatan para pihak atau pihak yang tidak akan mengambil keputusan maupun sebagai pihak yang akan mengambil keputusan bagi para pihak.

Masalah dalam suatu bisnis dapat terjadi karena berbagai sebab, terutama, perbuatan melawan hukum dan cedera janji (*wanprestasi*). Terhadap permasalahan yang terjadi, pihak-pihak yang terkait dapat menaruh berbagai keinginan atau harapan. Keinginan ini sangat berpengaruh pada upaya-upaya penyelesaian permasalahan tersebut terutama pilihan terhadap cara-cara penyelesaian yang ada. Hal ini berkaitan erat dengan putusan yang dapat dihasilkan dari masing-masing cara penyelesaian yang berbeda, satu sama lain. Kekeliruan atas pilihan cara penyelesaian bukan hanya dapat menyebabkan ketidakpuasan, melainkan kegagalan. Penyelesaian perbuatan melawan hukum dapat diselesaikan melalui pengadilan, sedangkan *wanprestasi* melalui pengadilan negeri, arbitrase, atau cara-cara lain yang tersedia.

Secara Konvensional, penyelesaian penyalahgunaan perjanjian pengikatan jual-beli atau *wanprestasi* biasanya dilakukan secara litigasi atau penyelesaian di muka pengadilan. Dalam keadaan demikian, posisi para pihak yang bermasalah sangat antagonis (saling berlawanan satu sama lain). Penyelesaian masalah bisnis model ini tidak direkomendasikan. Kalaupun akhirnya ditempuh, penyelesaian di muka pengadilan itu karena semata-mata hanya sebagai jalan yang terakhir (*ultimatum remedium*) setelah alternative lain dinilai tidak membuahkan hasil.⁴¹

⁴¹ *Ibid.*, hal. 38

Hukum acara perdata mengenal dua kewenangan, yaitu:

- a) wewenang mutlak menyangkut pembagian kekuasaan antar badan-badan peradilan, dilihat dari macam pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*attributie van rechtsmacht*).
- b) wewenang relatif menyangkut pembagian kekuasaan mengadili antar pengadilan yang serupa, terutama tergantung tempat tinggal tergugat (*distributie van rechtsmacht*).

Kekuasaan (wewenang) absolut dinamakan juga atribusi kekuasaan menyangkut wewenang berbagai jenis pengadilan dalam suatu Negara dan lazim diatur dalam Undang-undang yang mengatur susunan dan kekuasaan badan-badan peradilan. Sementara itu kekuasaan relatif atau distribusi kekuasaan, yaitu pembagian kekuasaan, antara badan-badan pengadilan yang sejenis lazim diatur dalam undang-undang tentang orang yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat dan orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang disebut tergugat.

Orang yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat dan orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang disebut tergugat.

Surat gugatan ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya dan memuat tanggal gugatan, nama, tempat tinggal, serta jabatan penggugat dan tergugat. Gugatan mesti memuat penjelasan mengenai dasar permasalahan dengan jelas (*Fundamentum Petendi* atau *Posita*).

Sebagaimana telah dikemukakan dimuka, terhadap suatu permasalahan antara pihak-pihak yang terkait dapat memiliki berbagai ragam keinginan. Jika penyelesaian melalui pengadilan menjadi pilihan, keinginan itu dituangkan dalam suatu dokumen yang disebut gugatan. Putusan Hakim atas suatu gugatan berupa penghukuman (*condemmnator*). Putusan semacam ini akan memuat pengakuan tentang hak penggugat dari

pihak lain. Jika tergugat tidak mau melaksanakan putusan ini secara suka rela, maka, dapat dipaksakan melalui eksekusi.

Tujuan dari suatu gugatan disampaikan dalam bentuk tuntutan (Petitum) yang merupakan permintaan kepada hakim untuk diputuskan. Petitum mesti dibuat secara jelas dan tegas serta tidak ada pertentangan satu sama lain.

Tuntutan dapat berupa tuntutan pokok, tuntutan tambahan, tuntutan provisional. Adapun alasan yang dapat dipakai untuk pengajuan gugatan adalah wanprestasi oleh pihak yang wajib berprestasi, perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*), dan kebatalan.⁴²

Suatu gugatan mesti memenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu syarat formal dan syarat material. Syarat formal mencakup formalitas yang mesti dipenuhi suatu gugatan, yaitu tempat dan tanggal surat gugatan, pemberian materai, serta tanda tangan penggugat atau kuasa. Sementara itu syarat material meliputi identitas para pihak dan Posita yang berisi dasar dan alasan pengajuan gugatan yaitu, mengenai uraian kejadian yang dipermasalahkan (*factual grounds*) dan uraian tentang dasar hukum gugatan (*legal grounds*).

Penyelesaian perbuatan melawan hukum (wanprestasi) melalui Pengadilan diputuskan oleh hakim yang keputusannya menetapkan besarnya ganti rugi yang harus di bayarkan oleh tergugat, dalam pelaksanaannya hakim pada waktu menghitung kerugian tidak terikat pada peraturan undang-undang tentang pembuktian dan seringkali ia bekerja berdasarkan persangkaan (*vermoedens*) dan ketentuan umum tentang pembuktian, hakim dapat saja menetapkan bahwa kerugian itu memang bisa saja bukan akibat dari wanprestasi.

Pada umumnya hakim berdasarkan pengalaman cenderung untuk menerima adanya kerugian kalau ada wanprestasi, ganti rugi itu dapat

⁴² *Ibid*, hal. 42

dikabulkan untuk diberikan sekaligus atau ditentukan secara berkala (periodik). Bahwa Hakim dalam memperhitungkan dan membuktikan besarnya kerugian ada kalanya bukan merupakan pekerjaan yang mudah karena hakim harus mengambil keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan kerugian yang diderita. oleh penggugat, dalam hal ini adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut karena adanya cedera janji yang dilakukan oleh tergugat atau pihak yang wajib berprestasi kepada penggugat atau pihak yang berhak atas prestasi tersebut.⁴³

G. Kewajiban Mengganti Kerugian Karena Adanya Wanprestasi

Yang dimaksud dalam hal ini ialah ganti rugi karena suatu wanprestasi, untuk menentukan bahwa adanya kerugian yang merupakan akibat dari perbuatan wanprestasi, harus terdapat hubungan causal antara wanprestasi dan ganti rugi tersebut

Wanprestasi merupakan suatu istilah yang menunjukkan pada ketiadalaksanaan prestasi oleh pihak yang wajib berprestasi. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu sebagai berikut.⁴⁴

- a. Pihak yang wajib berprestasi sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya
- b. Pihak yang wajib berprestasi tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya.

⁴³ J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 160

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 144

- c. Pihak yang wajib berprestasi tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
- d. Pihak yang wajib berprestasi melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan pihak yang wajib berprestasi untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian pihak tersebut untuk tidak melaksanakannya dan melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Pada wanprestasi diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti pernyataan lalai (*imnorastelling, negligent of expression, inter pellatio, ingeberkestelling*). Hal ini sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu" atau jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan pihak yang wajib berprestasi langsung dianggap lalai tanpa memerlukan somasi (*summon*) atau peringatan. Hal ini diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan :

"Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum dimana pihak yang wajib berprestasi belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Apabila dalam suatu perikatan dimana pihak yang wajib berprestasi melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan untuk tidak berbuat akan tetapi tetap dilanggar maka sesungguhnya dengan suatu perikatan untuk tidak berbuat, pihak yang wajib berprestasi tidak boleh melakukan pelanggaran, juga tanpa diperingatkan akan hal itu. Apabila pelanggaran hal itu sudah terlanjur terjadi, maka pelanggaran itu tidak lagi dapat ditiadakan.

Oleh karena itu pihak yang wajib berprestasi hanya karena pelanggaran tersebut wajib mengganti biaya-biaya, kerugian-kerugian dan bunga-bunga, seperti di tentukan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada Keadaan Memaksa keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkin atau terhalangnya pemenuhan prestasi; sedangkan pada Perubahan Keadaan, berubahnya keadaan menimbulkan keberatan untuk memenuhi perjanjian, karena apabila itu dipenuhi, maka salah satu pihak akan menderita kerugian.

Apabila dianalisa lebih lanjut maka pada Keadaan Memaksa pemenuhan prestasi oleh debitur praktis menimbulkan keberatan, sebaliknya pada Perubahan Keadaan, pemenuhan prestasi dari debitur adalah sangat berat dilaksanakan.

Dari analisa tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam keadaan memaksa titik beratnya terletak pada posisi debitur yaitu debitur terhalang untuk memenuhi prestasi; sedangkan dalam perubahan keadaan titik beratnya terletak pada posisi kreditur apakah pihak kreditur berdasarkan itikad baik dan kepatutan dapat menuntut pemenuhan prestasi dan debitur.

BAB III

ANALISA HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NO.472/PDT.G/1997PN JAKSEL DAN PUTUSAN NO.588/PDT.G/2004/PN JAKSEL)

A. Kasus Posisi

Gugatan wanprestasi yang diajukan di pengadilan negeri Jakarta Selatan dengan pendaftaran No.472/Pdt.G/1997/PN.JakSel tertanggal 2 Desember 1997 merupakan gugatan wanprestasi dengan disertai permohonan sita jaminan (conservatoir beslag). Penggugat : PT.IRCO Central, yang beralamat di Menara BCD lantai 16, Jl.Jend Sudirman Kav 26 Jakarta Selatan.

Tergugat I: PT.Permainusa Megacitra yang beralamat di World Trade Center Lt 13 Jl. Jend Sudirman Kav 29-31 Jakarta Selatan. Tergugat II : PT.Bank Umum Nasional yang beralamat di : Jl.Senin Raya No.135 Jakarta Pusat. Dalam putusan ini majelis hakim memenangkan Penggugat, diadakan perlawanan terhadap putusan tersebut dengan gugatan yang dilakukan oleh PT.Permainusa Megacitra selaku Penggugat terhadap PT IRCO Central selaku Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 September 2004 dengan pendaftaran No.588/Pdt.G/2004/PN.Jaksel.

Duduk Perkara

Berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan Notaris Lukman Kirana, SH tertanggal 6 Desember 1993 antara PT.IRCO Central (Penggugat) dengan PT.Permainusa Megacitra (Tergugat I) dimana penggugat telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada tergugat I berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas kurang lebih 10.000m² yang merupakan bagian dari tanah induk seluas kurang lebih 120.000 m² yang teletak di

Jl.HR Rasuna Said kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi dengan harga tanah ditetapkan bersama sebesar US\$ 12.000.000 (dua belas juta dolar Amerika Serikat) dengan perincian pembayaran :

Tahap I : US\$ 622,560,000 (enam ratus dua puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu dolar Amerika Serikat) jumlah tersebut telah diterima penggugat dari tergugat I.

Tahap II : US\$ 5,377,440,000 (lima juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu empat ratus empat puluh ribu dolar Amerika Serikat).

Tahap III : US\$ 3,600,000 (tiga juta enam ratus ribu dolar Amerika Serikat) selambat-lambatnya tanggal 9 Juli 1994,

Tahap IV : Sisa harga tanah akan dibayar pada saat ditandatangani akta jual-beli tanah di hadapan pejabat PPAT.

Dan sebagai jaminan terhadap apa yang telah dibayarkan oleh tergugat I kepada penggugat, maka penggugat memberikan bank garansi yang diterbitkan oleh tergugat II sebesar US\$ 6,286,287,46 (enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh enam sen dollar Amerika Serikat). Berdasarkan akta jual beli tanah tersebut telah diadakan perjanjian tambahan (addendum) dengan akta-akta sebagai berikut :

- a. Tanggal 23 Februari 1995 Nomor 249
- b. Tanggal 29 Agustus 1995 Nomor 280
- c. Tanggal 24 November 1995 Nomor 143
- d. Tanggal 25 Maret 1996 Nomor 199
- e. Tanggal 20 Juni 1996 Nomor 124
- f. Tanggal 4 September 1996 Nomor 20
- g. Tanggal 5 Februari 1997 Nomor 27
- h. Tanggal 7 Mei 1997 Nomor 35
- i. Tanggal 8 Agustus 1997 Nomor 55

Yang dibuat dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH

Berdasarkan akta addendum tersebut penggugat telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada tergugat I berupa sebidang tanah HGB seluas kurang lebih 10.000m² yang terletak di Jl.HR.Rasuna Said kelurahan Guntur Kecamatan Setiabudi yaitu untuk kaveling kode 2 dan sebagai jaminan untuk pembayaran yang telah dilakukan penggugat telah memberikan Bank Garansi yang diterbitkan oleh tergugat II yang bertambah nilainya dikarenakan adanya addendum di atas yaitu sebesar US\$ 7,100,310,65 (tujuh juta seratus ribu tiga ratus sepuluh dan enam puluh lima sen dollar Amerika Serikat) kepada tergugat I. Oleh karena penggugat belum dapat menyerahkan kaveling kode 2 tersebut dalam keadaan kosong seluruhnya kepada tergugat I, maka penggugat bermaksud untuk meminta perpanjangan jangka waktu kepada tergugat I guna melaksanakan seluruh kewajibannya termasuk diantaranya membebaskan kaveling kode 2 dan pengosongannya. Bahwa batas waktu berakhirnya perpanjangan jangka waktu dari addendum terakhir adalah sampai dengan tanggal 31 Oktober 1997, dan ada kekhawatiran penggugat, Tergugat I akan mencairkan bank garansi yang diberikan, dimana penggugat seharusnya menyerahkan tanah dari perjanjian pengikatan jual beli Nomor 9 tanggal 6 Desember 1993, dalam keadaan kosong seluruhnya sedangkan dari addendum terakhir penggugat belum dapat menyerahkan tanah kepada tergugat I. Bahwa penggugat tidak berkeberatan pencairan bank garansi tersebut akan tetapi pencairan tersebut menjadi hak penggugat untuk diperhitungkan dengan luas tanah secara proporsional jumlah kaveling yang telah dikosongkan dan telah diserahkan kepada tergugat I, mengingat dari jumlah pembayaran yang telah penggugat terima dari tergugat I hanya pembayaran-pembayaran tahap I dan tahap II saja sejumlah US\$ 6,000,000 (enam juta dollar Amerika Serikat), yang masih tersisa dengan pembayaran-pembayaran tahap III dan tahap IV yang belum dipenuhi oleh

tergugat I. Berdasarkan hal tersebut, maka penggugat terpaksa menempuh penyelesaian melalui jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Meletakkan sita jaminan terhadap Bank garansi nomor GB 658/APB/KPO/XII/93 tanggal 13 Mei 1997.
3. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 60.430m² (enam puluh ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jl.HR Rasuna Said kelurahan Guntur kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan yang merupakan objek atau kesatuan dari perkara ini.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan.
5. Menyatakan sah akta perjanjian pengikatan jual-beli tanah no.9 tanggal 6 Desember 1993 yang dibuat dihadapan notaris Lukman Kirana,SH.
6. Menyatakan sah akta-akta perjanjian tambahan (addendum).
7. Menyatakan bahwa bank garansi baru dapat dicairkan setelah antara penggugat I dan tergugat I mengadakan perhitungan terlebih dahulu untuk menetapkan jumlah atau porsi masing-masing pihak (sesuai pasal 5 adendum akta notaris Benny Kristianto, SH no.55 tanggal 8 Agustus 1997).
8. Menghukum tergugat II untuk tidak mencairkan Bank garansi nomor GB 658/APB/KPO/XII/93 tanggal 13 Mei 1997.
9. Menghukum tergugat I untuk menyerahkan hasil pencairan Bank Garansi tersebut kepada penggugat untuk diperhitungkan dengan luas tanah secara proporsional kavling yang telah dikosongkan dan diserahkan kepada tergugat I.
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij vooraad).

Dalam hal ini majelis hakim mempertimbangkan bahwa :

- Pada hari sidang pertama. Penggugat hadir kuasanya Rachmad S Siregar, SH dengan membawa surat kuasa, sedangkan tergugat I kuasanya hadir tapi tidak membawa serta surat kuasa sehingga belum dapat dinyatakan hadir, sedangkan tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut sesuai dengan relaas panggilan tanggal 27 Februari 1998, dan pada sidang berikutnya tergugat I dan tergugat II tetap tidak hadir walaupun telah dilakukan pemanggilan dengan peringatan sesuai dengan relaas panggilan masing-masing.
- Kemudian penggugat pada sidang berikutnya sesuai dengan berita acara persidangan tanggal 9 Juli 1998 telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-1 : Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Akan Jual Beli tanah No.9, tanggal 6 Desember 1993, (Fotocopy sesuai dengan aslinya)
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-2 : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) no.249 tanggal 23 Februari 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto, SH (fotocopy sesuai dengan aslinya)
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-2.b: Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.280 tanggal 29 Agustus 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH (Fotocopy sesuai dengan aslinya)
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-2.c : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.143 tanggal 24 November 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto, SH (Fotocopy sesuai dengan aslinya)
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-2.d : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.199, tanggal 25 Maret 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto, SH (fotocopy sesuai dengan aslinya)
 - ³⁵/₁₇ Bukti P-2.e : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.124 tanggal 20 Juni 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH (Fotocopy sesuai dengan aslinya)

- ³⁵₁₇ Bukti P-2.f : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.20 tanggal 4 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny kristianto,SH (fotocopy sesuai aslinya)
- ³⁵₁₇ Bukti P-2.g : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.27 tanggal 5 Februari 1997, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH (fotocopy sesuai dengna aslinya)
- ³⁵₁₇ Bukti P-2.h : Fotocopy perjanjian tambahan (addendum) No.25 tanggal 7 Mei 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH (fotocopy sesuai dengan aslinya)
- ³⁵₁₇ Bukti P-3 : Fotocopy SIPPT No.498/-1.711.5, tanggal 4 Maret 1997 (Legalisir Notaris), (dotocopy sesuai dengan aslinya)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4.a : Fotocopy Amandment I Bank Garansi No.GB,658/APB/KPO/XII/93, tanggal 7 Juli 1994, (fotocopy tidak ada aslinya/ asli ada pada tergugat).
- ³⁵₁₇ Bukti P-4.b : Fotocopy Amandment II Bank Garansi No.GB .658/APB/KPO/XII/93 tanggal 22 Februari 1995 (fotocopy /tidak ada asli/asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4.c : Fotocopy Amandement III Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 22 Agustus 1995, (fotocopy tidak ada asli/asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 d : Fotocopy amandement IV Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 24 November 1995 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 e : Fotocopy amandement V Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 8 April 1996 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 f : Fotocopy amandement VI Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 24 Juni 1996 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)

- ³⁵₁₇ Bukti P-4 g : Fotocopy amandement VII Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 10 September 1996 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 h : Fotocopy amandement VIII Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 12 Februari 1997 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 i : Fotocopy amandement IX Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 13 Mei 1997 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-4 j : Fotocopy amandement Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93, tanggal 13 Mei 1997 (fotocopy tidak ada asli /asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-5 : Fotocopy pembayaran tahap I (sudah equivalen ke rupiah), tanggal 11 November 1993, jumlah Rp 1,307,998,560 (Fotocopy tidak ada asli/asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-6 : Fotocopy pembayaran tahap II (sudah equivalen ke rupiah), tanggal 10 Desember 1993, sejumlah Rp 11.303.378.880 (fotocopy tidak ada asli/ asli ada pada tergugat)
- ³⁵₁₇ Bukti P-7 : Fotocopy kwitansi pembayaran denda dari penggugat, tanggal 15 November 1995, dan tanggal 22 Desember 1995, yaitu sejumlah US\$ 286.347,77 dan US\$ 88.705,25 (fotocopy sesuai dengan aslinya).
- ³⁵₁₇ Bukti P-8 : Fotocopy Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 5 Desember 1997 No.472/Pdt.G/1997/PN.JakSel (Fotocopy tidak ada asli/asli ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan)
- ³⁵₁₇ Bukti P-9 : Fotocopy penetapan ketua pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 5 Desember 1997 No. 42/1997/Del.PN

Jkt.Pdt jo No.472/Pdt.G/1997/PN JakSel (Fotocopy tidak ada asli/asli ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat).

³⁵₁₇ Bukti P-10 : Fotocopy Berita Acara Sita jaminan/Pemblokiran, tanggal 5 Desember 1997 No.42 Del/1997/PN.Jkt.Pst jo No.472/Pdt.G/1997/PN.JakSel (Fotocopy tidak ada asli/asli ada pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat)

4.PUTUSAN PENGADILAN No.472/Pdt.G/1997/PN.JakSel

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Kasus ini telah memutuskan sbb :

- 1.Mengabulkan gugatan Penggugat secara verstek
- 2.Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan terhadap Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93 tanggal 13 Mei 1997
- 3.Menyatakan sah akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah No.9 tanggal 6 Desember 1993.
- 4.Menyatakan sah akta Perjanjian Tambahan (addendum) dengan akta-akta :
 - a.tertanggal 23 Februari 1995 No.249
 - b.tertanggal 29 Agustus 1995 No.280
 - c.tertanggal 24 November 1995 No.143
 - d.tertanggal 25 Maret 1996 No.149
 - e.tertanggal 20 Juni 1996 No.124
 - f.tertanggal 4 September 1996 No.20
 - g.tertanggal 5 Februari 1997 No.27
 - h.tertanggal 7 Mei 1997 No.35
 - i.tertanggal 8 Agustus 1997 No.55
5. Menyatakan bahwa Bank Garansi baru dapat dicairkan setelah antara Penggugat dan Tergugat I mengadakan perhitungan terlebih dahulu untuk menetapkan jumlah/porsi masing-masing pihak (sesuai Pasal 5 Addendum akta Notaris Benny Kristianto, SH No.55 tanggal 8 Agustus 1997)

6. Menghukum tergugat II untuk tidak mencairkan Bank Garansi No.GB.658/APB/KPO/XII/93 tanggal 13 Mei 1997 sebelum ketentuan point 5 dipenuhi.

7. Menghukum tergugat I membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.158.000 (tiga juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah)

Adapun dalam hal ini Tergugat I (PT.Permainusa Megacitra) melakukan perlawanan terhadap Putusan Verstek di atas dengan Verzet kepada Penggugat (PT.IRICO Central) sbb :

5. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.588 /Pdt.G /2004/ PN.JakSel

5.2 Duduk Perkara

1. Bahwa penggugat ingin membeli sebidang tanah yang terletak di sekitar JL.HR Rasuna Said, Jakarta Selatan lalu tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah seluas 10.000m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di JL.HR Rasuna Said , Kelurahan Guntur, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan yang diakui telah menjadi milik Tergugat.
2. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli atas tanah tersebut di atas sebagaimana ternyata dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 9 tanggal 6 Desember 1993 yang dibuat dihadapan Lukman Kirana, SH .
3. Bahwa berdasarkan akta PPJB tsb, tergugat pada tanggal 9 Juli 1994 harus menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, lalu diadakan perjanjian-perjanjian tambahan (addendum) dihadapan notaris Benny Kristianto,SH..
4. Didalam addendum terakhir No.55 tanggal 8 Agustus 1997 disebutkan Tergugat harus menyerahkan dan mengosongkan tanah yang diperjanjikan pada tanggal 31 Oktober 1997 kepada Penggugat, namun ternyata sampai

tanggal 31 Oktober 1997 tergugat sama sekali tidak menyerahkan dan mengosongkan tanah tersebut kepada Penggugat.

5. Penggugat telah berulang kali melakukan somasi untuk segera menyerahkan dan mengosongkan tanah yang diperjanjikan, namun tergugat tidak juga menyerahkan.

6. Maka dengan demikian terbukti dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat

7. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat telah melakukan wanprestasi maka konsekuensi hukumnya Penggugat berhak untuk mencairkan Bank Garansi sesuai amandement X Bank Garansi nomor GB.658/Apb/KPO/XII/93 tanggal 27 Agustus 1997 sebesar US\$ 7,100,310,65 yang diterbitkan oleh Bank Umum Nasional.

8. Bahwa ternyata Tergugat sebelumnya telah mengajukan Penggugat sebagai Tergugat dalam Perkara perdata No.472/Pdt.G/1997/PN. JakSel dan diputus dengan putusan verstek tanggal 13 Agustus 1998.

- Dengan pertimbangan berdasarkan bukti-bukti yaitu berupa akta perjanjian pengikatan jual beli beserta perjanjian-perjanjian tambahannya (addendum) dan bukti Bank Garansi maka majelis hakim memutuskan :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil untuk hadir di persidangan akan tetapi tidak hadir.

2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek

3. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) kepada penggugat.

4. Menyatakan penggugat berhak mencairkan bank garansi No. Gb.658/APB/KPO/XII/93 tanggal 27 Agustus 1997 sebesar US\$ 7,100,310.65 yang diterbitkan oleh Bank Umum Nasional.

5. Menyatakan mengangkat Penetapan Sita Jaminan No.472/Pdt.G/1997/PN. Jaksel menjadi tidak sah dan tidak berharga.

6. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad).

7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.194,000.

B. ANALISIS TERHADAP PERMASALAHAN HUKUM

Dari penulisan yang sudah dilakukan penulis, analisa terhadap permasalahan hukum dalam studi kasus ini adalah sebagai berikut :

B.1 Apakah akta perjanjian pengikatan jual-beli sudah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

1. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang Tanah Antara PT.Irco Central (penjual) dengan PT.Permainusa Megacitra (pembeli)

Syarat sahnya perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual-beli menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Mengenai Kesepakatan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada sebidang tanah di Jl.HR Rasuna Said seluas 10,000 m² dapat dilihat pada saat para pihak telah menandatangani perjanjian tersebut yaitu pada tanggal 6 Desember 1993 dihadapan Notaris Lukman Kirana, SH dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli nomor 9. Serta adanya perjanjian-perjanjian tambahan (addendum) sbb :

- 1.Perjanjian Tambahan (addendum) No.249 tanggal 23 Februari 1995
- 2.Perjanjian Tambahan (addendum) No.280 tanggal 29 Agustus 1995
- 3.Perjanjian Tambahan (addendum) No.143 tanggal 24 November 1995
- 4.Perjanjian Tambahan (addendum) No.199 tanggal 25 Maret 1996
- 5.Perjanjian Tambahan (addendum) No.124 tanggal 20 Juni 1996
- 6.Perjanjian Tambahan (addendum) No.20 tanggal 4 September 1996
- 7.Perjanjian Tambahan (addendum) No.27 tanggal 5 Februari 1997
- 8.Perjanjian Tambahan (addendum) No.35 tanggal 7 Mei 1997
- 9.Perjanjian Tambahan (addendum) No.55 tanggal 8 Agustus 1887

Yang semuanya tersebut diatas telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris Benny Kristianto,SH ,Notaris di Jakarta.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Kecakapan para pihak / subyek hukum dalam membuat suatu perjanjian ini meliputi kecakapan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dimana para pihak sudah saling mengenal atau mendengar reputasi masing-masing. Kecakapan para pihak dilihat dari para pengurus Perseroan Terbatas yang diwakili oleh Direktur Utama. Dikaitkan dengan hal tersebut maka para pihak mempunyai kecakapan bertindak untuk dan atas nama PT masing-masing.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Dimana objek perjanjian dalam kasus ini adalah jual-beli sebidang tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah induk seluas 120.000m² yang terletak di Jl.HR Rasuna Said.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak dijelaskan mengenai suatu sebab yang halal. Akan tetapi, mengenai suatu sebab yang halal dapat dilihat dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Dengan demikian, isi perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual-beli tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dimana Obyek dalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah HGB seluas 10.000m², mengingat bahwa subyek perjanjian adalah badan hukum Indonesia (PT.IRCO Central dengan PT.Permainusa Megacitra) maka “halal” bagi para pihak untuk memiliki tanah yang berstatus HGB hal ini dinyatakan dalam Pasal 36 (ayat 1.b) UUPA.

B.2 . Bagaimanakah Fungsi Bank Garansi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut?

Bank garansi GB 658/APB/KPO/XII/93 dalam kasus ini memiliki fungsi dan manfaat sebagai berikut :

- a. Bagi nasabah / Pihak terjamin (PT.IRCO Central) :
Dapat menerima uang muka pembelian tanah dari PT.Permainusa Megacitra sebesar US\$ 6.000.000 (enam juta dollar Amerika)
- b. Bagi Bank Umum Nasional (Pihak pemberi jaminan) :
 - 1.Memperoleh provisi.
 - 2.Dapat membantu keperluan nasabahnya dalam suatu transaksi.
 - 3.Menambah kepercayaan masyarakat sehingga menambah bonafiditas bank.
- c. Bagi pihak penerima jaminan (PT.Permainusa Megacitra)
Merasa lebih aman dalam melakukan transaksi karena ketika terjamin wanprestasi akan tetap mendapatkan pembayaran pengganti dari pihak bank.

B.3 Apakah hakim telah tepat menerapkan hukum dalam perkara tersebut?

1. Pada putusan No.472 / Pdt.G / 1997 / PN Jaksel, hakim telah tepat dalam menerapkan hukum, karena walaupun penggugat telah terbukti wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan jual Beli nomor 9 tanggal 6 Desember 1993 namun permohonan untuk sita jaminan terhadap Bank Garansi No.GB.658/ APB /KPO/ XII / 93 tertanggal 27 Agustus 1997 sebesar US\$ 7.100.310,65 (tujuh juta seratus ribu tiga ratus sepuluh dollar Amerika enam puluh sen) dikabulkan oleh hakim. Bank Garansi dalam kasus ini bertujuan untuk menjamin pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak Pembeli dari terjamin (Penjual) melalui pemberi jaminan (Bank) kepada penerima jaminan (Pembeli). Dimana sita jaminan tersebut bertujuan agar Bank garansi baru dapat

dicairkan setelah antara Penggugat dan tergugat I mengadakan perhitungan terlebih dahulu untuk menetapkan jumlah/porsi masing-masing pihak. Dalam kasus ini Tergugat I yang telah melakukan pembayaran (tahap I dan II) sebesar US\$ 6.000.000, sedangkan apabila dilakukan pencairan Bank Garansi seluruhnya adalah sebesar US\$ 7.100.310,65 jumlah ini melebihi yang telah dibayarkan tergugat kepada penggugat. Dimana seharusnya dalam gugatan disebutkan berapa kerugian yang diderita oleh pihak pembeli (tergugat I) sehingga pihak yang melakukan wanprestasi wajib untuk melakukan ganti rugi /karena telah lalai dalam memenuhi prestasinya. Dalam putusan tersebut tidak memenuhi unsur-unsur wanprestasi seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1243 :

“ Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”⁴⁸

2. Sedangkan pada putusan No.588 / Pdt.G / 2004 / PN Jaksel, hakim kurang tepat dalam menerapkan hukum, karena walaupun tergugat telah wanprestasi namun kerugian yang diderita oleh Penggugat harus diperhitungkan, sehingga tidak memberatkan pihak tergugat dengan pencairan Bank garansi sebesar US\$ 7.100.310,65 dimana jumlahnya lebih besar daripada jumlah yang telah dibayarkan oleh penggugat. Dalam hal putusan tersebut tidak memenuhi unsur-unsur wanprestasi (biaya, rugi dan bunga) seperti yang tercantum dalam Pasal 1243 KUH Perdata dimana pihak penjual dalam hal ini sudah jelas-jelas lalai dan tidak memiliki itikad baik (melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, sbb :

“Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

dalam melaksanakan kewajibannya yaitu mengosongkan tanah dan meyerahkan tanah sebagai objek jual beli maka seharusnya hakim tidak memutuskan untuk melakukan pencairan bank Garansi seluruhnya . Namun harus ditentukan dan dinyatakan dalam putusan unsur-unsur wanprestasi tadi berapa kerugian yang diderita, dan biaya yang harus dibayarkan sebagai ganti rugi oleh tergugat kepada penggugat.



BAB IV

P E N U T U P

A.SIMPULAN

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini sudah sah menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan antara Pihak Penjual (PT.IRICO Central) dengan Pihak Pembeli (PT.Permainusa Megacitra), serta cakupnya para pihak dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam hal ini badan hukum Indonesia diwakili oleh Direktur Utama, adanya suatu hal tertentu (objek perjanjian), serta kausa yang halal (objeknya adalah tanah berstatus HGB yang boleh dimiliki oleh badan hukum Indonesia).
2. Dalam kasus ini Bank Garansi Nomor GB 658/APB/KPO/XII/93 memiliki fungsi sebagai jaminan yang diberikan oleh pemberi jaminan (penjual) atas pembayaran yang sudah diberikan oleh penerima jaminan (pembeli) melalui pihak penjamin (Bank) maka ketika terjadi wanprestasi dapat dilakukan pencairan terhadap bank Garansi tersebut akan tetapi harus dilakukan perhitungan secara proporsional terlebih dahulu.
3. Hakim dalam Putusan No.472 / Pdt.G / 1997 / PN Jaksel telah tepat dalam memutus perkara, karena walaupun telah terjadi wanprestasi namun gugatan tidak terpenuhi unsur-unsur wanprestasi (biaya, rugi dan bunga) sehingga pihak tergugat I tidak berhak melakukan pencairan atas bank Garansi terlebih dahulu sebelum dilakukan perhitungan secara proporsional. Sedangkan Hakim dalam Putusan No.588/Pdt.G/2004/PN Jaksel kurang tepat dalam memutus perkara, karena seharusnya kerugian yang diderita oleh penggugat jelas disebutkan dalam gugatan sehingga putusan dapat diberikan dengan seadil-adilnya kepada tergugat.

B.SARAN

1. Dalam hal telah terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, seharusnya para pihak bisa mentaati perjanjian yang telah mereka buat dan disepakati bersama sehingga tidak timbul permasalahan di kemudian hari.
2. Majelis hakim dalam Putusan No.588/Pdt.G/2004 /PN.Jaksel yang diketuai oleh Herry Sasongo,SH serta hakim anggota Soedarjatno,SH dan M Syarifuddin, SH seharusnya dalam memutuskan perkara lebih meneliti dan menelaah permasalahan bahwa walaupun telah terjadi wanprestasi oleh Tergugat namun unsur-unsur wanprestasi dalam gugatan tidak disebutkan sehingga tidak jelas berapa kerugian yang diderita oleh Pembeli dan berapa ganti rugi yang harus dipenuhi oleh penjual.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus ; et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan ; Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*. Bandung :Citra Aditya Bakti, 2001.
- Fuady, Munir.*Hukum Kontrak ;Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*:Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2001
- Harahap,Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian* Bandung : Alumni, 1986
- Muhammad, Abdulkadir,*Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1990
- Mamudji, Sri, et.al.*Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*.Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2005
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Wijaya.*Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet.Kedua (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada,2004)
- Prodjodikoro Wiyono.*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur, 1991
- Rusli, Hardijan.*Hukum Perjanjian, Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan,1996
- Setiawan R,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*.Bandung : Binacipta,1994
- Soekanto.Soerjono.*Pengantar Penelitian Hukum*,.Cet III Jakarta, UI Press 1986
- Soeroso,R *Praktik Hukum Acara Perdata ;Tata Cara dan Proses Persidangan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2006
- Subekti, *Aneka Perjanjian cet X* ;Bandung : Alumni 1995
- _____. *Hukum Perjanjian*, cet VI, Jakarta : Intermasa ,1997
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet XXIX Jakarta : 2001
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2003
- _____. *Jual Beli*, Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada, 2005

Wijaya, Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta : Kanisius, 2003

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) cet XXI diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cet.30 Jakarta : Pradnya Paramita, 1999

Indonesia. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. LN No.104 TLN No.2043

_____. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah LN Tahun 1997 No.59 TLN No.3696

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perbankan Nasional No.10 Tahun 1998