



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK
MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH BERALIH
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007)**

TESIS

HESTI PRESTI

0906582564

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK
MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH BERALIH
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**HESTI PRESTI
0906582564**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Hesti Presti

NPM : 0906582564

Tanda Tangan :

Tanggal : 6 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hesti Presti
NPM : 0906582564
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Skripsi : Pengikatan Jual Beli Tanah Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswami, S.H., M.Kn
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H
Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H



Handwritten signatures of the examiners and supervisor. The signatures are written in black ink and are placed to the right of the names of the Pembimbing and Penguji. The signature of the Pembimbing is at the top, followed by the signature of the first Penguji, and then the signature of the second Penguji.

Ditetapkan di : Kampus UI Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Ibu Enny Koeswarni S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., dan Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku tim penguji;
- (3) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademis yang telah mengarahkan saya dalam menjalankan pendidikan selama di Fakultas Hukum;
- (4) Orang tua penulis, Bapak Pamudji Slamet, dan Ibu Sukarsih, yang telah memberikan bantuan dukungan material, kasih sayang, dan doa yang tak pernah putus;
- (5) De' Wening, De' Gati, dan Emak yang telah memberikan bantuan dukungan dan doanya sehingga memberikan semangat kepada saya;
- (6) Arif Trimoko Aji yang telah memberikan perhatian, dukungan, doa, dan kasih sayang kepada saya serta kebersamaannya sampai saat ini;
- (7) Keluarga besar Kosan Wanodya, Ibu Kos, Bapak Kos, Shifa, dan Iman, yang juga memberikan dukungan dan doanya kepada saya;
- (8) Bapak dan Ibu di Perpustakaan FHUI yang telah membantu saya dalam mencari referensi tesis;
- (9) Sahabat-sahabat penulis, Enis Listiyani, Felly Faradina, Asri Anindita, Maulida Larasati, yang telah memberikan perhatian, dan dukungan selama saya menjalani kuliah di MKnUI;

(10) Teman-teman di MKnUI, Denny, Mba Eva, Mba Erna, Hentry dan masih banyak lagi yang belum disebutkan di sini, yang telah memberikan makna kebersamaan menjalani studi di MKnUI; dan

(11) Teman-teman kosan Wanodya, Anon, Laila, Lisa, Yohanna, Mega, Selvi, Bestha, Wina, Nila, Kiki, yang selalu memberikan perhatian dan dukungan serta memaknai arti kebersamaan selama tinggal di kosan.

Tentu saja masih banyak pihak yang belum disebutkan di sini, namun tidak mengurangi rasa terima kasih penulis atas segala bantuan, doa, dan dukungan yang selalu diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 6 Juli 2011

Penulis

Hesti Presti
NPM. 0906582564

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

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

Nama : Hesti Presti
NPM : 0906582564
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

**PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK MENAKIBATKAN HAK
ATAS TANAH BERALIH (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1527
K/PDT/2007)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 6 Juli 2011
Yang menyatakan

(Hesti Presti)

ABSTRAK

Nama : Hesti Presti
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pengikatan Jual Beli Tanah Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007)

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang muncul untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam masyarakat, yang lazimnya ditemukan dalam praktek notaris. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat antara pemilik tanah dengan pembeli, pembeli sepakat untuk membayar harga jual belinya dengan cara angsuran. Pada saat pembeli menyerahkan uang muka untuk pembayaran tahap pertama, pemilik tanah menyerahkan semua dokumen asli kepemilikan tanahnya kepada pembeli sebagai syarat yang telah disepakati. Ternyata pembeli terlambat dalam menyerahkan uang muka untuk pembayaran tahap pertama tersebut dari jangka waktu yang telah diperjanjikan. Sengketa ini diputus oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007. Oleh karena itu, tesis ini membahas mengenai akibat hukum dari kelalaian atau keterlambatan pemenuhan kewajiban dalam suatu pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah apabila pembeli wanprestasi dalam pembayaran serta kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan aturan-aturan dalam hukum tanah nasional. Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pembeli telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dan pemilik tanah dapat menuntut pembatalan perjanjian tanpa melalui putusan hakim apabila pembeli wanprestasi dalam pembayaran. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 tidak didasarkan pada prinsip jual beli tanah menurut hukum tanah nasional karena penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli belum dapat dilakukan jika harga jual beli tanahnya belum lunas.

Kata kunci: Pengikatan Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Name : Hesti Presti
Study Program : Magister of Notary
Title : Sale and Purchase Binding Not Causes Transfer over Land Rights (Juridical Analysis of Supreme Court Adjudication of Republic Indonesia Number 1527 K/Pdt/2007)

The sale and purchase binding agreement is an agreement which present to meet the demand of law in the middle of our community, as usually found in the notary practicing. In that agreement which deal between the land rights holder with the purchaser, the purchaser agrees to pay the cost by installment method. When the purchaser transfers the down payment to pay the first installment, the land rights holder must submit all the original documents of the land title to the purchaser as an agreed condition. In fact, the purchaser is late in transferring the down payment for the first installment in the agreed period. This legal dispute decided by Supreme Court in the Supreme Court Adjudication of Republic Indonesia Number 1527 K/Pdt/2007. Therefore, this thesis will discuss the law consequences for dereliction or delays of obligation in the sale and purchase binding agreement and the law protection which can be given to the land rights holder when the purchaser defaults in payment. This thesis also discusses the conformity between Supreme Court Adjudication of Republic Indonesia Number 1527 K/Pdt/2007 with the Basic Agrarian Law. This research uses juridical-normative method. The result of this research concludes that the purchaser defaults in the sale and purchase binding agreement and the land rights holder can sue the cancelation without adjudication if the purchaser defaults in payment. The Supreme Court Adjudication of Republic Indonesia Number 1527 K/Pdt/2007 is not based on the land sale and purchase principles in the Basic Agrarian Law because transfer over land rights from the seller to the purchaser cannot be done if the land price is not paid yet.

Key words: Sale and Purchase Binding, Transfer over Land Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
1. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Pokok-pokok Permasalahan	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Metode Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan	10
2. PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH BERALIH	
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. Perjanjian pada Umumnya	12
2.1.2. Perjanjian Jual Beli	25
2.1.3. Perjanjian Jual Beli Tanah	33
2.1.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	42
2.2. Posisi Kasus dan Putusan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007	47
2.2.1. Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007	47
2.2.2. Putusan Hakim terhadap Sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007	53
2.3. Analisa Permasalahan Hukum	55
2.3.1. Akibat Hukum dari Kelalaian atau Keterlambatan Pemenuhan Kewajiban dalam Suatu Pengikatan Jual Beli Tanah	55
2.3.2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Apabila Pembeli Wanprestasi dalam Pembayaran	59
2.3.3. Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan Aturan-aturan dalam Hukum Tanah Nasional	67
3. PENUTUP	
3.1. Kesimpulan	71
3.2. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	75

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Selain untuk perumahan, tanah juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Oleh karena itu, kebutuhan tanah menjadi semakin meningkat. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Hal ini dikarenakan terbatasnya ketersediaan tanah yang ada karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah serta kebutuhan tanah yang semakin meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli. Jual beli merupakan salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah. Dalam jual beli, terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling bertimbang balik, dimana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli dimaksud dalam hukum adat disebut “terang dan tunai”, sedangkan bila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut:¹

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 366.

kekuatan hukum) pada detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Sifat konsensual jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:²

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Selain dari sifat konsensual, jual beli juga mempunyai sifat obligatoir, yang berarti jual beli belum memindahkan hak milik. Jual beli baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat obligatoir ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Berdasarkan pada kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli dalam hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya penyerahan dari penjual kepada pembeli. Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat dan yang kedua, tahap penyerahan benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Dengan demikian, perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan atau *levering*. Penjual harus menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis.

² *Ibid.*

Ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata berdasarkan macam-macamnya barang, yaitu:³

1. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Penyerahan barang tak bergerak (barang tetap) terjadi dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juncto Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), segala sesuatu yang mengatur mengenai tanah di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicabut. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa penyerahannya dilakukan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Penyerahan piutang atas nama dan barang tak bertubuh lainnya dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada debitor (akta “cessie”, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Setelah berlakunya UUPA, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta otentiknya.⁴ Dalam bidang pertanahan, pembuatan akta otentik dilakukan bila terjadi perbuatan hukum, baik itu karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵ Perbuatan hukum yang terjadi tersebut dibuatkan ke dalam akta otentiknya sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum atas hak sebidang tanah yang dibuat di hadapan PPAT selaku pejabat umum.

³ R. Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, cet. 16, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm. 79.

⁴ Indonesia (a), *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, ps. 1 ayat (1).

⁵ *Ibid.*, ps. 2.

Perbuatan hukum jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sekaligus juga merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, jual beli tanah dan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:⁶

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hukum pertanahan dikenal bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat yang bersamaan (tunai) di hadapan seorang PPAT (terang).⁷ Penambahan terang dan tunai dalam jual beli tanah disebabkan karena hukum tanah Indonesia mengadopsi aturan-aturan dalam hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi.⁸

Pada kenyataannya di masyarakat, banyak jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, dikarenakan persyaratan yang menyangkut objek jual belinya

⁶ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, ps. 37 ayat (1).

⁷ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 87.

⁸ Sahat Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, (Jakarta: Pustaka Sutra, 2007), hlm. 17-21.

maupun tentang subjek jual belinya belum terpenuhi. Persyaratan yang menyangkut objek jual beli, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak atas tanah tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Sedangkan persyaratan yang menyangkut subjek jual beli, misalnya pembeli belum bisa membayar lunas harga objek jual belinya. Selain itu, hal lain yang dapat membuat tidak dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT adalah pembeli belum memiliki uang untuk membayar pajak, sedangkan uangnya hanya cukup untuk membayar harga tanah kepada penjual. Sebagaimana diketahui dalam peraturan perpajakan, PPAT dilarang membuat akta jual beli yang pajaknya belum dibayar oleh para pihak.

Apabila persyaratan-persyaratan yang menyangkut jual beli tanah tersebut belum dapat dipenuhi oleh para pihak, maka penandatanganan terhadap akta jual beli tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya. Pada prakteknya, untuk mengatasi kendala-kendala tersebut di atas dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli tanah di hadapan notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang lazim ditemukan dalam praktek notaris sebagaimana yang dilakukan oleh dua pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah, dengan objek perjanjian berupa tanah persil 123 D II Kohir Nomor 996 C 1 yang terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan harga jual beli yang telah ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana pembayaran harga jual belinya dilakukan oleh pihak pembeli dengan cara angsuran sebanyak dua kali pembayaran, yakni:

- a. Pembayaran tahap I sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dilaksanakan selambat-lambatnya tanggal 15 Februari 2002;
- b. Pembayaran untuk tahap II sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2002.

Pada pasal 4 sub 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut, ditegaskan bahwa pada saat penyerahan uang muka tahap pertama dilaksanakan, pemilik tanah selaku penjual berkewajiban untuk menyerahkan dokumen asli bukti kepemilikan tanahnya, yaitu Surat Persil 123 D II Kohir Nomor 996 C 1 beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada pembeli. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2002, pembeli menyerahkan uang muka untuk pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan seketika itu juga segala dokumen asli bukti-bukti kepemilikan tanah dimaksud diserahkan oleh penjual kepada pembeli, sebagai syarat yang telah disepakati. Seharusnya pembayaran tahap I dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Februari 2002 sebagai tanggal jatuh tempo, akan tetapi pembeli ternyata terlambat dalam melakukan pembayaran tahap I tersebut.

Sedangkan untuk pembayaran tahap II, pembeli menempuh berbagai upaya untuk melaksanakan kewajibannya kepada penjual termasuk melakukan tindakan konsinyasi di Pengadilan Negeri Makassar. Permohonan konsinyasi dikabulkan melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri Makassar dan sebagai tindak lanjut dari penetapan tersebut, pembeli telah menitipkan uang sisa pembayaran dari tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri Makassar. Dengan demikian, pembayaran tahap II dilaksanakan pada tanggal 22 April 2003 sebagaimana ternyata dari berita acara penyimpanan (konsinyasi).

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan perbuatan hukum dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan.

Secara harfiah, perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian pengikatan tersebut. R. Subekti dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan

adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁹

Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli tanah dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah yang aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT. Perjanjian pengikatan jual beli tanah memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pelunasan harga jual beli tanah belum terjadi sehingga belum dapat dilakukan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Penyerahan hak atas tanah dilakukan sekaligus pada saat pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT. Perjanjian jual beli tanah dan penyerahannya harus sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Akan tetapi, umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan syarat-syaratnya, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁰ Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dari asas tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, kebebasan berkontrak bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, tetapi perjanjian harus tetap dibuat dengan mengindahkan syarat-syarat sahnya perjanjian, baik syarat umum sebagaimana disebut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun syarat khusus untuk perjanjian-

⁹ R. Subekti (b), *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 75.

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 342.

perjanjian tertentu. Selain itu, untuk melaksanakan kebebasannya itu ada pembatasan-pembatasannya yakni sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Selain itu, pasal-pasal dari hukum perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan pasal-pasal pelengkap sehingga pasal-pasal tersebut boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuatnya. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka juga diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka dalam tesis ini penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai aspek hukum baik itu permasalahan atau akibat-akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah, dengan judul **Pengikatan Jual Beli Tanah Tidak Mengakibatkan Hak Atas Tanah Beralih** dan menetapkan contoh kasus berupa **Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007**.

1.2 Pokok-pokok Permasalahan

Ada beberapa pokok permasalahan hukum yang akan dibahas dalam penyusunan penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimanakah akibat hukum dari kelalaian atau keterlambatan pemenuhan kewajiban dalam suatu pengikatan jual beli tanah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah apabila pembeli wanprestasi dalam pembayaran?
3. Bagaimanakah kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan aturan-aturan dalam hukum tanah nasional?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menjelaskan secara menyeluruh mengenai penyerahan bukti kepemilikan tanah pada saat perjanjian pengikatan jual beli tanah. Tujuan khusus dari penulisan ini adalah :

1. Mengetahui dan menjelaskan akibat hukum dari kelalaian atau keterlambatan pemenuhan kewajiban dalam suatu pengikatan jual beli tanah.
2. Mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah apabila pembeli wanprestasi dalam pembayaran.
3. Mengetahui dan menjelaskan kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan aturan-aturan dalam hukum tanah nasional.

1.4 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten.¹¹ Metodologis adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan mengikuti tata cara tertentu; sedangkan sistematis artinya, dalam penelitian ada tahapan yang diikuti; dan konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas.¹²

1.4.1 Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya.

1.4.2 Pendekatan untuk bentuk penelitian yuridis normatif menitikberatkan pada studi kepustakaan. Oleh karena itu, sumber-sumber data yang digunakan adalah data sekunder atau berupa norma hukum tertulis.

1.4.3 Penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data yang berupa studi dokumen. Studi dokumen ini dipergunakan untuk mencari data sekunder.

1.4.4 Tipe penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris, penelitian preskriptif dan penelitian evaluatif. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian preskriptif adalah suatu penelitian yang tujuannya memberikan saran untuk mengatasi permasalahan. Sedangkan

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 2, (Jakarta: UI Press, 1982), hlm. 42.

¹² Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 2.

dalam penelitian evaluatif, seorang peneliti memberikan penilaian atas kegiatan yang telah dilaksanakan.¹³

1.4.5 Bahan pustaka umum yang digunakan untuk penelitian ini, terdiri dari:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat.¹⁴ Bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan seperti undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan menteri, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang isinya memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer serta implementasinya.¹⁵ Bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku hukum dan artikel hukum.

1.4.6 Data yang diperoleh akan dianalisis dan dipresentasikan secara kualitatif.

1.4.7 Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata dan yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.¹⁶ Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dengan demikian, bentuk hasil penelitian ini akan menghasilkan data deskriptif-analisis.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan penulisan penelitian ini, maka penulisan penelitian ini akan disusun secara sistematika dan dibagi dalam tiga bab serta terdiri dari beberapa sub-bab, yaitu sebagai berikut:

¹³ *Ibid.*, hlm. 4.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 30.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 31.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 67.

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab satu menguraikan secara jelas mengenai latar belakang permasalahan, pokok-pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH BERALIH

Bab dua membahas perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli, perjanjian jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli, posisi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007, putusan hakim terhadap sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007, akibat hukum dari kelalaian atau keterlambatan pemenuhan kewajiban dalam suatu pengikatan jual beli tanah, dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah apabila pembeli wanprestasi dalam pembayaran, serta analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan aturan-aturan dalam hukum tanah nasional.

BAB 3 PENUTUP

Bab tiga menguraikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian ini dan saran terhadap penelitian ini.

Demikianlah sistematika penulisan dari tesis ini dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari penulisan ini, penulis mengikutsertakan berbagai lampiran dan sumber-sumber keputakaannya.

BAB 2

PENGIKATAN JUAL BELI TANAH TIDAK MENGAKIBATKAN HAK ATAS TANAH BERALIH

2.1 LANDASAN TEORI

2.1.1 Perjanjian pada Umumnya

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷ Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Di dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuatnya. Perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu. Sedangkan perkataan kontrak lebih sempit dari perjanjian karena ditujukan untuk perjanjian atau persetujuan yang bersifat tertulis.

Sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, karena melalui perjanjian para pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan juga harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sahnya suatu perjanjian memerlukan empat syarat:

1. Syarat Subyektif

Syarat subyektif adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan orang yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan, dengan pengertian bahwa setiap saat dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Akan tetapi, perjanjian yang telah dibuat tetap akan mengikat para pihak selama tidak dimintakan pembatalan perjanjian

¹⁷ Subekti (c), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 1.

oleh pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Permohonan permintaan pembatalan perjanjian dapat diajukan kepada hakim. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun. Syarat-syarat subyektif terdiri dari:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing pihak mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan tersebut dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam. Kesepakatan kedua belah pihak harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian terdapat tiga sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas, yaitu paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

Paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*physical*), jadi bukan paksaan badan (fisik). Sedangkan kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.¹⁸ Kekhilafan yang demikian merupakan alasan bagi orang yang khilaf untuk meminta pembatalan perjanjiannya. Adapun kekhilafan tersebut harus diketahui oleh pihak lawan sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan.

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya.¹⁹ Pihak yang melakukan penipuan tersebut harus bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.

¹⁸ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *op.cit.*, hlm. 23.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 24.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Cakap menurut hukum maksudnya adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, antara lain:²⁰

- Orang-orang yang belum dewasa
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tersebut.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seseorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Kedudukan orang yang ditaruh di bawah pengampuan sama dengan kedudukan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

Sedangkan seorang perempuan yang telah bersuami untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya (Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Akan tetapi, ketentuan mengenai seorang perempuan yang tidak cakap untuk membuat perjanjian telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dalam Pasal 31.

2. Syarat Obyektif

Syarat obyektif adalah syarat-syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Akibat dari batal demi hukum menyebabkan perjanjian tersebut dari semula tidak

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 341.

pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan. Oleh karena itu, pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak yang lain di depan hakim karena dasar hukumnya tidak ada. Syarat-syarat obyektif terdiri dari:

a. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian atau hal-hal apa saja yang diperjanjikan atau hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak yang diperjanjikan. Apabila di dalam suatu perjanjian tidak mengandung sesuatu hal tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang mengenai apa yang diperjanjikan oleh masing-masing pihak.

Menurut Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang yang dapat diperdagangkan. Kemudian, Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Selanjutnya, Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.

b. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal bukanlah dimaksudkan sebagai sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian. Akan tetapi, yang dimaksudkan dengan sebab atau causa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hukum tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²¹

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 47.

Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ketentuan ini memberikan gambaran umum bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.²² Mengenai syarat ini, Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Untuk perjanjian-perjanjian tertentu adakalanya ditentukan syarat lain berupa formalitas-formalitas tertentu.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengisyaratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Pasal-pasal dari hukum perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan pasal pelengkap sehingga pasal-pasal tersebut boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuatnya. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka juga diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka buat. Pasal-pasal dari hukum perjanjian baru mengikat terhadap mereka, jika mereka tidak mengatur sendiri kepentingannya atau mengaturnya dalam perjanjian tetapi tidak lengkap sehingga aturan-aturan yang tidak diatur tersendiri itu diberlakukan pasal-pasal dalam hukum perjanjian.

²² *Ibid.*, hlm. 46.

Hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka sebagai lawan dari sistem tertutup yang dianut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Hukum Benda). Maksud dari sistem terbuka adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja atau tentang apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan kata lain, para pihak yang membuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas, tetapi bebas dalam arti tetap selalu berada dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, dalam hukum perjanjian terkandung suatu asas kebebasan untuk membuat perjanjian, yang kemudian dinamakan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²³ Dari bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa para pihak diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian tersebut akan mengikat mereka yang membuatnya.

Sepanjang ketentuan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para pihak bebas untuk memilih bentuk perjanjian yang dikehendaki, yaitu apakah perjanjian akan dibuat secara lisan atau tertulis atau perjanjian dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik. Perjanjian tidak dapat dicabut oleh satu pihak saja, kecuali atas persetujuan bersama. Akan tetapi, untuk melaksanakan kebebasannya itu ada pembatasan-pembatasannya, yakni sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya.²⁴ Dengan demikian, setiap perjanjian hanya membawa akibat

²³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 342.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 342.

berlakunya bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Sehingga kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian hanya menjadi kewajibannya semata-mata. Pihak ketiga yang melakukan pemenuhan kewajiban debitor demi hukum diberikan hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban debitor, yang telah dipenuhi oleh pihak ketiga tersebut kepada kreditor dari debitor.

Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitor diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.²⁵

Perjanjian-perjanjian yang diperlukan suatu formalitas tertentu dinamakan perjanjian formil. Pada perjanjian formil, kesepakatan baru terjadi dan ada pada saat formalitas yang diisyaratkan oleh undang-undang telah dipenuhi. Dengan demikian, kesepakatan lisan saja yang dihasilkan dari tercapainya perjanjian mengenai pokok perjanjian belum menerbitkan perikatan. Hal ini berarti belum ada kewajiban pada pihak debitor sebelum formalitas yang diisyaratkan terpenuhi.²⁶ Apabila perjanjian formil tidak memenuhi formalitas yang ditetapkan oleh undang-undang maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.²⁷ Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Hal

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 34-35.

²⁶ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *op. cit.*, hlm. 45.

²⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 342.

kedua yang mendasari keberadaan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan rumusan itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya di luar perjanjian.²⁸

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian. Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Semua unsur-unsur tersebut menyusun isi perjanjian secara keseluruhan. Ketiga unsur perjanjian tersebut, antara lain:

1. Esensialia

Unsur esensialia merupakan bagian pokok dari suatu perjanjian. Tanpa esensialia ini tidak mungkin ada perjanjian, jadi harus mutlak ada. Unsur esensialia bersifat menentukan atau yang menyebabkan perjanjian itu tercipta. Misalnya: harga dan barang adalah esensialia bagi perjanjian jual beli dan sewa menyewa atau adanya hak *opsi* bagi *lessee* pada perjanjian *financial lease*. Pada perjanjian riil, syarat penyerahan obyek perjanjian merupakan esensialia, sama seperti bentuk tertentu yang merupakan esensialia dari perjanjian formal.²⁹

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, unsur esensialia ini seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda satu dengan yang lainnya. Tanpa keberadaan unsur tersebut maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan tidak sesuai dengan kehendak para pihak.³⁰

²⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 79-80.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 58.

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 86.

2. Naturalia

Unsur naturalia adalah bagian dari perjanjian yang berisi pasal-pasal yang diambil dari buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Misalnya: dalam suatu perjanjian diatur mengenai besarnya bunga yang harus dibayarkan.

3. Accidentalialia

Unsur accidentalialia merupakan bagian-bagian dari perjanjian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana hal tersebut belum diatur oleh undang-undang. Ketentuan-ketentuan yang merupakan unsur accidentalialia ini dapat diatur secara menyimpang dari ketentuan undang-undang asalkan ketentuan tersebut dibuat oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak. Misalnya: dalam suatu perjanjian, terdapat klausul yang menyatakan bahwa apabila terjadi sengketa, maka akan diselesaikan melalui arbitrase atau perjanjian sewa menyewa rumah yang menentukan bahwa rumah yang disewakan harus dilengkapi dengan perabot rumah yang pokok.

Menurut Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dibagi menjadi dua kelompok, yaitu Perjanjian Nominat atau *Benoemde* (Perjanjian Bernama) dan Perjanjian Innominat atau *Onbenoemde* (Perjanjian Tak Bernama). Perjanjian nominat merupakan perjanjian khusus yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Bab V tentang Jual Beli sampai dengan Bab XVIII tentang Perdamaian. Perjanjian-perjanjian ini dimuat dalam undang-undang karena merupakan perjanjian yang paling umum dilakukan oleh masyarakat pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terbentuk. Contoh: perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa dan lainnya.

Sedangkan perjanjian innominat merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian ini timbul dan berkembang dalam masyarakat karena adanya kebutuhan dan merupakan perjanjian yang diciptakan sendiri oleh masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian. Contoh: sewa guna usaha (*leasing*), sewa beli (*hire purchase*), waralaba (*franchise*), dan anjak piutang (*factoring*).

Dalam perjanjian konsensuil, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa segera setelah terjadi kesepakatan, maka lahirlah perjanjian yang pada saat bersamaan juga menerbitkan perikatan diantara para pihak yang

telah bersepakat tersebut. Dengan lahirnya perikatan diantara para pihak yang bersepakat tersebut, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membebaskan kewajiban kepada debitor dalam perikatan untuk memberikan penggantian berupa biaya, rugi dan bunga atas ketidakpenuhan kewajibannya.

Cara-cara yang mengakibatkan hapusnya perikatan disebutkan di dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, cara-cara tersebut belumlah lengkap karena masih ada cara-cara lainnya yang juga mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu berakhirnya ketetapan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian.³¹ Selain itu, berakhirnya jangka waktu perjanjian juga mengakibatkan hapusnya suatu perikatan. Cara-cara penghapusan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain:

1. Karena pembayaran

Pembayaran dimaksudkan setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas ini, tidak saja pihak pembeli membayar uang harga pembelian tetapi pihak penjual pun dikatakan membayar jika ia menyerahkan barang yang dijualnya.³² Dengan dilakukannya pembayaran, maka kewajiban telah dipenuhi. Pemenuhan kewajiban adalah pelaksanaan isi perjanjian. Dengan terpenuhinya kewajiban tersebut, maka tujuan perikatan telah tercapai sehingga perikatan berakhir.

Ketentuan Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh debitor, atau pihak ketiga yang berkepentingan, yakni pihak yang juga turut berkewajiban untuk membayar, yakni penanggung utang (borg) atau orang yang turut berutang, atau pihak ketiga lainnya yang tidak berkepentingan asalkan bertindak atas namanya sendiri dengan maksud untuk melunasi utang debitor atau atas namanya sendiri asalkan tidak menggantikan hak-hak kreditor. Sedangkan ketentuan Pasal 1385 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pembayaran harus dilakukan kepada kreditor, atau seorang yang

³¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, edisi revisi, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 268.

³² Subekti (c), *op.cit.*, hlm. 64.

dikuasakan oleh kreditor, atau seorang yang dikuasakan oleh hakim, atau seorang yang oleh undang-undang ditentukan untuk menerima pembayaran bagi kreditor.

Pembayaran yang dilakukan kepada orang yang tidak berwenang untuk menerima pembayaran menyebabkan pembayaran tersebut dapat dituntut kembali, demikian menurut ketentuan Pasal 1359 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada seorang yang tidak berkuasa menerima adalah sah, sekedar si kreditor telah menyetujuinya atau nyata-nyata telah mendapat manfaat karenanya.

2. Karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan (konsinyasi)

Konsinyasi dilakukan apabila kreditor menolak pembayaran. Dengan alasan tersebut, maka debitor dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk meminta pengesahan penawaran pembayaran yang telah dilakukan. Setelah penawaran pembayaran disahkan, maka barang atau uang yang akan dibayarkan, disimpan dan dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri. Barang atau uang yang berada dalam simpanan kepaniteraan pengadilan negeri itu atas tanggungan atau resiko kreditor.

3. Karena pembaharuan utang (novasi)

Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam cara untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi, yaitu:³³

- a. Apabila seorang debitor membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapus karenanya.
- b. Apabila seorang debitor baru ditunjuk untuk menggantikan debitor lama, yang oleh kreditor dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditor baru ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama terhadap siapa debitor dibebaskan dari perikatannya.

³³ *Ibid.*, hlm. 70.

Novasi yang disebutkan pada point a dinamakan novasi obyektif karena yang diperbaharui adalah obyeknya. Sedangkan novasi yang disebutkan pada point b dan c dinamakan novasi subyektif karena yang diperbaharui adalah subyeknya atau orang-orang dalam perjanjian. Jika yang diganti debitornya (point b), maka novasi itu dinamakan novasi subyektif pasif, sedangkan apabila yang diganti itu kreditornya (point c), maka novasi itu dinamakan novasi subyektif aktif.³⁴

4. Karena perjumpaan utang (kompensasi)

Kompensasi merupakan suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal balik antara kreditor dan debitor. Menurut Pasal 1442 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika dua orang saling berutang, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dimana utang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Perjumpaan tersebut terjadi demi hukum bahkan dengan tidak diketahui oleh orang-orang yang bersangkutan. Agar dua utang dapat diperjumpakan, perlulah dua utang itu seketika dapat ditetapkan besarnya atau jumlahnya dan seketika dapat ditagih. Kedua utang itu harus sama-sama mengenai uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.

5. Karena percampuran utang

Apabila kedudukan sebagai kreditor dan debitor berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang piutang tersebut dihapuskan. Misalnya, debitor kawin dengan kreditornya dalam suatu persatuan harta kawin.

6. Karena penghapusan atau pembebasan utang

Apabila kreditor dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitor dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perikatan tersebut hapus. Pembebasan suatu utang tidak boleh dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

³⁴ *Ibid.*

7. Karena musnahnya barang yang terutang

Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah atau hilang, maka hapuslah perikatannya asalkan barang tersebut musnah atau hilang di luar kesalahan debitor. Seandainya debitor lalai menyerahkan barang tersebut, ia akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian di luar kekuasaannya.

8. Karena pembatalan

Perjanjian-perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan oleh orang tua atau wali dari pihak yang tidak cakap itu atau oleh pihak yang memberikan perizinannya secara tidak bebas karena paksaan atau khilaf atau ditipu. Permintaan pembatalan perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:³⁵

- a. Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian tersebut di depan hakim;
- b. Secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian.

9. Karena berlakunya syarat batal

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang nasibnya digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan sehingga terjadinya peristiwa tersebut atau secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hal yang pertama, perikatan dilahirkan hanya apabila peristiwa yang dimaksud tersebut terjadi. Dalam hal yang kedua, suatu perikatan yang sudah dilahirkan justru akan berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud tersebut terjadi. Perikatan semacam yang terakhir ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat batal.³⁶

Dalam hukum perjanjian pada dasarnya suatu syarat batal selamanya berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Menurut Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu

³⁵ *Ibid.*, hlm. 75.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 76.

kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Dengan begitu, syarat batal tersebut mewajibkan debitor untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksudkan tersebut terjadi.³⁷

10. Karena lewatnya waktu (daluwarsa).

Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dinamakan daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Selanjutnya menurut Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak perlu mempertunjukkan suatu alasan hak.

2.1.2 Perjanjian Jual Beli

Salah satu perbuatan hukum yang banyak dilakukan dalam masyarakat adalah jual beli. Jual beli merupakan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 dan karenanya disebut perjanjian bernama. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian jual beli sebagai berikut:³⁸

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan pengertian bahwa jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu

³⁷ *Ibid.*, hlm. 77.

³⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 366.

barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut, penjual terikat dengan kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, dan pembeli terikat untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Ketentuan Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun, diperbolehkan juga untuk menyerahkan harga beli itu kepada perkiraan seorang pihak ketiga. Jika pihak ketiga tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidaklah terjadi suatu pembelian. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan sebagai alat pembayaran yang sah.

Sesuai dengan rumusan Pasal 1333 ayat (1) juncto Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal harga beli barang tidak dapat ditentukan, maka jual beli dianggap tidak pernah ada. Hal ini adalah konsekuensi dari unsur esensialia, dimana harga merupakan pokok perjanjian dan merupakan obyek dari jual beli. Sebagaimana kebendaan yang dijual, maka tanpa adanya obyek jual beli dalam bentuk harga, jual beli tidak pernah ada.

Pihak pembeli menjanjikan pembayaran harga yang telah disetujuinya. Pembayaran dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang waktu dan tempat pembayaran, maka pembeli harus membayar pada waktu dan tempat dimana penyerahan barang dilakukan.

Kebendaan yang merupakan obyek perjanjian jual beli merupakan suatu hal yang mutlak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanpa adanya obyek jual beli yang telah ditentukan dan disepakati oleh pembeli dan penjual tersebut, maka tidak mungkin ada jual beli. Hal ini sesungguhnya sejalan dengan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat barang akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku.³⁹ Hal ini menjadi salah satu sifat yang penting dari jual beli yaitu bahwa perjanjian jual beli itu bersifat obligatoir. Dengan demikian, jual beli baru hanya memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak dan belum memindahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan.

Akibat dari sifat obligatoir ini, maka jika terjadi barang yang telah dijual tetapi belum diserahkan kepada pembeli kemudian dijual lagi untuk kedua kalinya oleh si penjual dan diserahkan kepada pembeli yang kedua ini, barang tersebut menjadi milik si pembeli kedua ini. Si pembeli pertama hanya dapat menuntut ganti rugi dari si penjual yang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan barangnya dan karenanya melakukan wanprestasi. Pada dasarnya ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pelaksanaan dari rumusan pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Secara prinsip, penjual memiliki kewajiban untuk:⁴⁰

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;

³⁹ *Ibid.*, hlm. 366.

⁴⁰ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *op. cit.*, hlm. 127.

2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak ditentukan saatnya, maka atas permintaan pembeli;
3. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Kewajiban penjual untuk menyerahkan kebendaan yang dijual bertujuan untuk memindahkan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut kepada pembeli. Hak milik atas barang tersebut harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli sehingga yang harus dilakukan adalah penyerahan secara yuridis. Penyerahan harus dilakukan di tempat di mana barang yang diperjualbelikan itu berada pada waktu ditutupnya perjanjian jual beli tersebut, lazimnya di tempat tinggal penjual atau di gudangnya.

Kewajiban untuk melakukan penyerahan ini harus dilakukan berdasarkan atau menurut jenis kebendaan yang dijual, yang pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan Pasal 612, 613, 616 juncto 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehubungan dengan kewajiban penyerahan yang mengikuti peristiwa perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, perlu diperhatikan pula ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Menurut ketentuan Pasal 613 dan Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Oleh karena pengalihan dari kebendaan yang demikian mensyaratkan diperlukannya akta, maka segala perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak milik atas kebendaan tersebut haruslah dibuat secara tertulis. Khusus mengenai hak atas tanah, pengaturan mengenai pemindahan dan penyerahan haknya dapat ditemukan dalam UUPA.

Dari penjelasan yang diberikan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:⁴¹

1. Jika kebendaan yang dijual adalah kebendaan berwujud yang bergerak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 509 dan 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut dilakukan dengan cara penyerahan fisik kebendaan tersebut dari penjual kepada pembeli.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 88-94.

2. Jika kebendaan yang dijual adalah piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya yang merupakan kebendaan bergerak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 511 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka penyerahan hak milik kebendaan tersebut dilakukan dengan cara membuat akta otentik atau akta di bawah tangan yang disebut dengan *cessie* antara penjual dan pembeli. Dengan dibuatnya akta *cessie* tersebut, maka demi hukum hak milik dari kebendaan tersebut beralih dari penjual kepada pembeli. Peralihan hak milik atas piutang tersebut hanya mempunyai akibat terhadap debitor jika pengalihan tersebut telah diberitahukan kepada debitor atau secara tertulis telah disetujui atau diakui oleh debitor.

Bagi piutang atas tunjuk, penyerahannya dilakukan dengan cara endorsemen dan penyerahan surat piutang itu sendiri, dan terhadap piutang kepada pembawa yang menurut ketentuan Pasal 1977 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipersamakan dengan kebendaan bergerak yang berwujud, maka penyerahannya dilakukan dengan penyerahan nyata surat piutang tersebut.

3. Selanjutnya, bagi kebendaan tidak bergerak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 506, 507, 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kecuali mengenai hak atas tanah yang telah diatur secara khusus dalam UUPA, penyerahan hak miliknya dilakukan dengan membuat suatu akta otentik yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah tersebut dan mengumumkan serta mendaftarkannya sesuai dengan ketentuan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Terhadap kebendaan berupa tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya yang dijual bersama-sama dengan tanah tersebut berlakulah ketentuan yang diatur dalam UUPA, dimana jual beli dilakukan secara terang (di hadapan PPAT) dan tunai (tanpa diperlukan dua peristiwa hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sehubungan dengan penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual kepada pembeli, ilmu hukum mengenal tiga jenis penyerahan lainnya, yaitu:⁴²

⁴² *Ibid.*, hlm. 94-95.

1. Penyerahan dalam bentuk *traditio brevi manu* atau penyerahan secara 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 diisyaratkan dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lagi diperlukan.
2. Penyerahan dalam bentuk *traditio longa manu* atau penyerahan secara tangan panjang. Dalam penyerahan tangan panjang ini, kebendaan yang diperjualbelikan 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 lagi 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. Hal ini dapat terjadi karena misalnya A menjual kebendaan tertentu berupa mobil kepada B, tetapi mobil tersebut tidak diserahkan oleh A kepada B, karena A selanjutnya menyewa mobil tersebut dari B. Ini berarti meskipun penyerahan secara fisik tidak dilakukan oleh A kepada B, namun ilmu hukum memperlakukan dan menganggap bahwa dengan terjadinya perjanjian sewa menyewa tersebut, A telah menyerahkan hak milik atas mobil tersebut kepada B dan bahwa A selanjutnya hanya sebagai penyewa dari mobil yang telah dijual tersebut kepada B (sebagai pemilik mobil).

Ketentuan Pasal 1481 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa kebendaan yang dijual harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan dilakukan. Ketentuan tersebut memberikan arti bahwa keadaan kebendaan pada saat penyerahan dilakukan haruslah sesuai dengan saat kebendaan tersebut dijual. Dengan keadaan yang demikian, berarti dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kewajiban penjual untuk memelihara dan merawat kebendaan hingga saat penyerahan. Ini berarti, meskipun jual beli telah berlaku secara sah pada saat penjual dan pembeli mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, selama kebendaan belum diserahkan maka segala hasil dan

pendapatan yang diperoleh dari kebendaan tersebut masihlah menjadi milik dari penjual.⁴³

Ketentuan Pasal 1384 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa jika obyek perjanjiannya berupa benda hak milik, penyerahannya baru dianggap sah apabila orang yang menyerahkan itu benar-benar orang yang berwenang untuk memindahkannya. Dengan demikian, debitor yang menyerahkan barang tersebut harus mutlak sebagai pemiliknya atau jika pihak ketiga yang melakukan penyerahan dan barang yang hendak diserahkan itu merupakan benda hak milik, maka barang itu harus benar-benar milik pihak ketiga itu sendiri.⁴⁴

Akan tetapi, dapat juga terjadi penyerahan dianggap sah sekalipun benda yang diserahkan itu bukan milik orang yang menyerahkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1384 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa jika barang yang diserahkan oleh orang yang bukan pemilik berupa uang atau benda yang mudah habis, penyerahan dianggap sah, serta uang dan barang itu tidak bisa diminta kembali seandainya kreditor telah menghabiskannya. Asal kreditor dalam penerimaan uang atau barang tadi benar-benar “beritikad baik”.⁴⁵

Hanya saja dalam ketentuan ayat (2) ini perlu dibedakan dengan ketentuan ayat (1). Yang dimaksud benda milik pada ayat (2) ialah benda milik berupa benda-benda bergerak yang mudah habis. Serta penyerahannya tidak memerlukan balik nama. Sedangkan benda-benda milik yang dimaksud Pasal 1384 ayat (1) adalah benda-benda milik yang tidak bergerak atau benda milik yang penyerahannya memerlukan balik nama.⁴⁶

Resiko dalam jual beli diletakkan pada pundak si pembeli sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut dibatasi berlakunya hingga mengenai barang tertentu saja, yang berarti suatu barang yang sudah ditunjuk dan ditentukan oleh kedua belah pihak. Dengan

⁴³ *Ibid.*, hlm. 150.

⁴⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 111.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 112.

⁴⁶ *Ibid.*

demikian, pembeli hanya bertanggung jawab atas resiko yang hanya mengenai barang yang sudah ditunjuk dan ditentukan oleh para pihak, yang musnah sebelum diserahkan kepada si pembeli dan penjual berhak menuntut harganya. Namun, ketentuan Pasal 1460 tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan dinyatakan sebagai pasal yang mati dan tidak boleh dipakai lagi oleh semua hakim dan pengadilan.⁴⁷

Biaya penyerahan harus dipikul oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan biaya akta jual beli dan biaya tambahan dipikul oleh pembeli menurut Pasal 1466 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedua rumusan ini merupakan rumusan yang bersifat tidak memaksa atau tidak mengikat. Dengan demikian, dalam hal tidak ada kesepakatan lain, maka ketentuan Pasal 1466 dan 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata inilah yang berlaku.⁴⁸

Dalam perjanjian jual beli, pihak penjual menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli, bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak lain.⁴⁹ Si penjual juga diwajibkan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, pembeli sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang.

Perkataan tersembunyi diartikan bahwa cacat tidak mudah dapat dilihat oleh seorang pembeli yang normal, bukannya seorang pembeli yang terlampau teliti karena mungkin sekali bahwa orang yang sangat teliti akan menemukan cacat tersebut. Penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan. Kalau

⁴⁷ Subekti (d), *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1984), hlm. 27.

⁴⁸ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *op. cit.*, hlm. 222.

⁴⁹ Subekti (d), *op.cit.*, hlm. 17.

cacat itu kelihatan, dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat tersebut dan sudah barang tentu harga barang tadi disesuaikan dengan adanya cacat tersebut. Jika penjual telah mengetahui cacatnya barang, maka penjual diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya dan diwajibkan mengganti segala kerugian yang diderita oleh pembeli sebagai akibat cacatnya barang tersebut.⁵⁰

2.1.3 Perjanjian Jual Beli Tanah

Dicabutnya pasal-pasal dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta ditetapkannya hukum adat menjadi dasar hukum tanah yang baru, maka diakhirilah dualisme dalam hukum tanah Indonesia. Dengan demikian, tercapailah unifikasi atau kesatuan hukum tanah, yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.

Warganegara Indonesia sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut secara individual guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara sampai dengan hak yang tanpa batas waktu, yang umum disebut hak milik. Untuk dapat menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut, mereka terlebih dahulu harus memperoleh tanah yang bersangkutan.

Pemindahan hak merupakan salah satu cara untuk memperoleh tanah, baik untuk keperluan pribadi atau usaha maupun untuk kepentingan umum. Pemindahan hak dilakukan jika tanah yang tersedia adalah tanah hak dan pihak yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang haknya serta terdapat persetujuan bersama dan kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang bersangkutan berikut imbalannya. Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 19-20.

bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa berupa jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan atau *inbrens*, dan hibah.

Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Hal tersebut berarti bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada pihak lain. Pemindahan hak tersebut dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, maka dipenuhi syarat terang. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang dilakukan.⁵¹

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah berlakunya UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Dalam pengertian hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah (walaupun baru sebagian) tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Jadi, jual beli menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka bisa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit).

Dalam jual beli tanah, terang dan tunai dimaksudkan bahwa penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat yang bersamaan (tunai) di hadapan seorang pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah PPAT (terang). Beralihnya hak milik atas tanah itu adalah pada saat ditandatangani akta jual beli di hadapan PPAT. Pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT, diserahkan barangnya dan dibayar harganya. Dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, maka perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

⁵¹ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm. 330.

Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang pemindahan hak, jual beli tanah dan penyerahannya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:⁵²

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pelaksanaan pembuatan akta jual belinya dilakukan oleh PPAT, yang harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat. Para saksi memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan telah dilaksanakannya jual beli tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli diserahkan kepada PPAT. Apabila obyek jual belinya sudah didaftar, maka wajib diserahkan sertifikatnya yang asli. Apabila obyek jual belinya mengenai hak-hak atas tanah yang belum bersertipikat atau belum didaftar, dokumen-dokumen yang wajib diserahkan kepada PPAT adalah yang diperlukan bagi pendaftarannya untuk pertama kali.

Menurut Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS), PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat

⁵² Indonesia (b), *op.cit.*, ps. 37 ayat (1).

hak atas tanah atau HMSRS yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.⁵³

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di kantor pertanahan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan pada hari dilakukannya pengecekan. Selain melakukan pengecekan dengan seksama di kantor pertanahan mengenai tanah yang akan dijadikan obyek peralihan hak atas tanah, PPAT juga diwajibkan untuk melakukan pengecekan pemenuhan persyaratan subyek hak atas tanah yang akan melakukan transaksi sebelum membuat akta jual beli sebagai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.

Pemeriksaan sertipikat tidak perlu dilakukan lagi dalam hal jual beli yang akan dilakukan merupakan pemindahan hak mengenai bidang-bidang tanah dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis yang merupakan bagian-bagian dari tanah induk yang sertipikatnya sudah lebih dulu mengalami pemeriksaan, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu diadakan pemeriksaan ulang mengenai sertipikatnya.⁵⁴

Menurut Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, ditetapkan bahwa pada prinsipnya untuk pembuatan akta jual beli dan pendaftarannya tidak diperlukan izin pemindahan hak. Izin tetap diperlukan dalam hal jual beli yang dilakukan mengenai hak yang dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang. Izin juga masih diperlukan jika jual belinya mengenai Hak Pakai atas Tanah Negara. Dalam hal diperlukan izin, maka izin yang bersangkutan harus sudah diperoleh sebelum akta jual beli yang bersangkutan dibuat.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimungkinkan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan/atau

⁵³ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djembatan, 2006), hlm. 625.

⁵⁴ Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm. 508.

tanaman yang ada di atasnya. Secara analogi, perluasan tersebut dapat diterapkan juga pada jual beli hak atas tanah yang dilakukan berikutan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya, asalkan pemilik bangunan dan/atau tanaman tersebut ikut hadir di hadapan PPAT dan memindahkan haknya kepada penerima hak. Untuk dapat ikut dipindahkan haknya, hal itu wajib secara tegas dinyatakan dalam akta yang bersangkutan. Dengan demikian, tidak perlu pemindahan hak atas bangunan dan/atau tanaman tersebut dilakukan secara terpisah dengan akta tersendiri.

Dalam jual beli tanah, hak yang menjadi obyek perbuatan hukum itu berpindah kepada penerima hak dengan ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau HMSRS.⁵⁵ PPAT diangkat dan diberhentikan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu.

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara. Pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan seperti kepala desa dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.⁵⁶

Semenjak tahun 1961, berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, notaris tidak lagi berhak membuat perjanjian-perjanjian pemindahan hak atas tanah. Wewenang itu selanjutnya diberikan kepada PPAT. Para notaris pada umumnya juga merangkap jabatan

⁵⁵ Indonesia (a), *op.cit.*, ps. 1 angka 4.

⁵⁶ Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm. 483.

sebagai PPAT sesudah menempuh ujian khusus untuk itu. Dengan demikian, notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT berwenang pula membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah.

PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri dalam hal memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai jual beli yang akan dilakukan dihadapannya. Kepala kantor pertanahan bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. PPAT berhak dan wajib menolaknya apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku. Sanksi yang dikenakan bagi PPAT yang mengabaikan tugas dan kewajibannya adalah berupa tindakan administratif, teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya tugas dan kewajiban tersebut.⁵⁷

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan jual beli yang bersangkutan. Karena jual beli itu sifatnya tunai, maka akta tersebut sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak sebagai pemegang hak yang baru. Pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahliwaris serta orang-orang yang diberitahu oleh mereka.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dengan demikian, wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan. Dalam hal yang dialihkan hak atas tanah yang belum didaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sekaligus juga merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Karena itu, penjual hanya akan bersedia menandatangani akta jual beli PPAT jika

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 514.

pembayaran atas tanah yang dijualnya itu telah dibayar sepenuhnya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedangkan satu lembar lainnya disampaikan kepada kepala kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan akta PPAT tersebut.

Jual beli yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, HMSRS dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁵⁸

Pendaftaran jual belinya hanya berfungsi untuk memperoleh surat tanda bukti hak yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT, yaitu sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak. Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru. Demi mempertahankan kemutakhiran data hasil pendaftaran dan ketertiban administrasi pertanahan, pendaftaran perubahan data fisik maupun yuridis dinyatakan sebagai kewajiban dan agar benar-benar dilakukan, pelaksanaannya ditugaskan kepada para PPAT.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang. Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 472.

fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Menurut ketentuan dalam UUPA, pemberian surat tanda bukti hak dalam kegiatan pendaftaran tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵⁹ Dengan demikian, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di kantor pertanahan.

Menurut Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta jual beli, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya, berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.⁶⁰ PPAT dalam hal ini sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah. Kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada kantor pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh menteri, yaitu daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai perkecualian kepala

⁵⁹ Indonesia (c), *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19 ayat (2).

⁶⁰ Indonesia (b), *op.cit.*, ps. 40 ayat (1).

kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya, dibuktikan dengan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dikuatkan oleh kepala desa yang bersangkutan.⁶¹

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, adanya akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya. Tanpa adanya akta PPAT tersebut, kepala kantor pertanahan dilarang untuk mendaftarkan jual belinya dengan perkecualian bahwa kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan jual beli atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak menentukan bahwa dilakukannya perbuatan hukum jual beli di hadapan PPAT yang membuat akta jual belinya sebagai alat bukti, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Sahnya jual beli yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan jual beli yang bersangkutan, dipenuhinya syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan jual beli itu dan dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil bagi perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.⁶²

Sehubungan dengan kewajiban penyerahan yang mengikuti peristiwa perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum

⁶¹ Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm. 506.

⁶² *Ibid.*, hlm. 515.

Perdata, perlu diperhatikan ketentuan UUPA. Penyerahan atau pengalihan setiap benda hak milik terutama pemindahan hak milik atas benda-benda yang tidak bergerak, disamping penyerahan nyata harus pula diikuti oleh tindakan hukum atau penyerahan hukum yang disebut “yuridis levering” berupa “pembalikan nama” atau “eigendoms overdracht” dari nama debitor kepada nama kreditor.⁶³

Dengan demikian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan benda-benda tidak bergerak harus dilakukan dengan cara balik nama penyerahan yuridis. Namun, dengan berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka segala hal yang berhubungan dengan jual beli, penyerahan yuridis dan pengakuan hak atas tanah serta pendaftarannya diatur dalam dan diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2.1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Secara harfiah perbedaan perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian jual beli pada umumnya terletak pada kata “pengikatan”, sehingga 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. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan persetujuan yang lazim diadakan dalam masyarakat, dan juga tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dengan demikian, perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.⁶⁴ Di samping itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut

⁶³ M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hlm. 111.

⁶⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 270.

menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Janji-janji atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan akta pengikatan jual beli tanah oleh notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah biasanya dibuat karena beberapa macam alasan, antara lain:⁶⁵

1. Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijualbelikan tersebut belum selesai diurus;
2. Harga tanah tersebut belum dibayar lunas;

Mungkin pula ada keadaan dimana jual beli sudah dibayar lunas, akan tetapi dikarenakan pajak-pajak dalam jual beli tersebut nilainya terlalu besar, atau obyek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual (selaku debitor) dari suatu bank (selaku kreditor) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari pihak kreditor tersebut, atau obyek yang diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan atau jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli akan tetapi hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak bank (kreditor atau penerima jaminan). Guna mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.

Perjanjian jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan akta yang berbeda, dimana perbedaannya adalah sebagai berikut:

1. Transaksi jual beli telah dibayar lunas.
2. Pengecekan sertipikat (syarat formil).
3. Karena point 1 terpenuhi, maka wajib dibayarkan Pajak Penghasilan oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama pembeli.

Para PPAT hanya berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. PPAT tidak berwenang membuat akta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah notaris. Tiap-tiap

⁶⁵ A. Kohar (a), *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 14.

akta yang dibuat oleh notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi. Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta notaris.⁶⁶ Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli di hadapan PPAT telah dipenuhi. Setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi, para pihak dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT. Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa calon penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya. Guna mengatasi hal tersebut, maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli di hadapan PPAT yang berwenang. Selain kuasa tersebut, biasanya calon penjual memberikan pula kewenangan kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah hak tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang.⁶⁷

Notaris seyogianya telah mengantisipasi keadaan seperti tersebut di atas dengan memberikan kuasa yang dimaksud agar calon pembeli tidak dirugikan hak-haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang. Kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.

Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting,

⁶⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 139.

⁶⁷ Herlien Budiono, *op.cit.*, hlm. 270.

mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir.

Pemberian kuasa sedemikian perlu dicantumkan secara tegas bahwa calon pembeli berhak mewakili, baik calon penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya mengingat bahwa tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa (Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Karena penyimpangan terhadap ketentuan ini bukan merupakan pelanggaran terhadap kepentingan umum, para pihak dapat memperjanjikan adanya kuasa semacam itu. Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali sering disalahartikan dan dianggap identik dengan kuasa mutlak.⁶⁸

Larangan kuasa mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Larangan tersebut sekarang telah diatur di dalam Pasal 39 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam diktum kedua dari instruksi tersebut disebutkan unsur dari kuasa mutlak yaitu:⁶⁹

1. Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
2. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Kuasa yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak termasuk dalam pengertian kuasa mutlak, karena:⁷⁰

1. Kuasa tersebut dibuat dalam rangka atau mengabadikan pada suatu perjanjian causa yang sah atau halal dan tidak melanggar hukum.

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 276.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 277.

⁷⁰ Pieter E. Latumenten, "Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak", Jurnal Renvoi 4 (September 2003:37), hlm. 64.

2. Tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut, bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan pelaksanaan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli, satu dan lain karena harganya telah dibayar lunas.

Sehubungan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut, sebaiknya di dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dicantumkan:⁷¹

1. Alasan yang jelas di dalam premisse mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Obyek perjanjian dan harga dari obyek yang akan diperjualbelikan tersebut serta cara pembayarannya.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak, tidak dijamin dan tidak dalam sengketa atau sitaan.
4. Janji atas penyerahan persil dalam keadaan baik pada hari jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain mengenai persil yang akan dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa).
7. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening, listrik, air, telepon, Pajak Bumi Bangunan, hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya
8. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan persil selama belum dilaksanakan jual beli.
9. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk melakukan pelaksanaan jual belinya di hadapan PPAT (apabila syarat untuk jual beli telah dipenuhi), dengan ketentuan bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa.

⁷¹ Herlien Budiono, *op.cit.*, hlm. 279-280.

Dapat disimpulkan bahwa adanya pemberian kuasa menjual kepada diri sendiri yang tidak dapat ditarik kembali, yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli dalam rangka perjanjian pengikatan jual beli tanah bukan merupakan kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang telah diatur di dalam Pasal 39 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan pada kuasa mutlak sepanjang didalamnya tidak mengandung unsur dari butir kedua instruksi tersebut.

Dengan demikian, pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan.⁷² Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

2.2 POSISI KASUS DAN PUTUSAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1527 K/Pdt/2007

2.2.1 Posisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007

Adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Pdt/2007 ini berawal dari sengketa yang diajukan oleh Drs. H. Andi M, Andi Pabisei M, Andi Patima M, Andi Bau Lingka, Andi Asril, Andi Indrawati, serta Andi Hendria (pemilik tanah) sebagai penggugat dan PT. Gowa Makassar Tourisme Development Tbk (PT. GMTD Tbk) sebagai tergugat. Pemilik tanah telah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Makassar. Perkara ini pun berlanjut ke tingkat banding dan kasasi.

Para penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. Andi M.K.K dan berhak mewarisi harta peninggalan almarhum berupa sebidang tanah seluas lebih kurang 30.134 m² berdasarkan persil 123 D II kohir Nomor 996 C 1 yang terletak di

⁷² A. Kohar (b), *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: alumni, 1984), hlm. 110.

Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Tanah tersebut berbatasan dengan tanah PT. GMTD Tbk lainnya, baik sebelah utara, timur, selatan dan barat. Para penggugat sebagai ahli waris telah bersepakat untuk memberikan kuasa kepada salah satu ahli waris tersebut, yaitu Drs. H. Andi M untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek tanah hak warisan tersebut dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pengalihan Hak dengan pihak tergugat.

Pengikatan jual beli tersebut dilakukan pada hari Jumat tanggal 8 Februari 2002. Dalam PPJB tertanggal 8 Februari 2002 tersebut, yang bertindak mewakili kepentingan para penggugat adalah Drs. H. Andi M sebagai pihak pertama sedangkan sebagai pihak kedua yang bertindak mewakili untuk dan atas nama PT. GMTD Tbk adalah Hadi Kusnadi yang dalam kedudukannya pada waktu itu sebagai direktur.

Dalam Pasal 2 PPJB tertanggal 8 Februari 2002 tersebut telah disepakati oleh kedua pihak bahwa obyek tanah yang diperjanjikan dalam pengikatan ini adalah tanah persil 123 D II Kohir Nomor 996 C 1 seluas lebih kurang 30.134 m² terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dimana tanah ini adalah milik waris para penggugat. Pada Pasal 3 PPJB tersebut telah disepakati bahwa harga jual beli ini adalah Rp 350.000.000,-.

Pada Pasal 4 sub 1 PPJB tersebut juga telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran harga tanah tersebut dilakukan oleh pihak kedua dengan cara angsuran sebanyak dua kali pembayaran, yaitu:

- a. Pembayaran tahap I sebanyak Rp 275.000.000,- yang akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Februari 2002;
- b. Pembayaran tahap II sebanyak Rp 75.000.000,- yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2002.

Sedangkan pada Pasal 4 sub 2 PPJB tersebut telah ditegaskan bahwa pada saat pembayaran uang muka tahap I dilaksanakan, maka pihak pertama berkewajiban menyerahkan dokumen asli bukti pemilikan tanahnya, yaitu surat persil 123 D II kohir Nomor 996 C 1 beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya.

Ternyata pihak kedua (tergugat) pada tanggal 15 Februari 2002 yang merupakan tanggal jatuh tempo untuk pembayaran tahap I, tidak memenuhi

kewajibannya kepada pihak pertama (penggugat). Kemudian pada tanggal 20 Februari 2002, pihak kedua (tergugat) menyerahkan uang muka untuk pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- dan seketika itu juga segala dokumen asli bukti-bukti pemilikan tanah yang menjadi obyek PPJB diserahkan oleh pihak pertama (penggugat) kepada pihak kedua (tergugat) sebagai syarat yang telah disepakati.

Ternyata pihak kedua (tergugat) pada tanggal 15 Maret 2002 kembali ingkar janji dengan tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran untuk tahap II sebesar Rp 75.000.000,- kepada pihak pertama (penggugat). Akan tetapi, pihak kedua (tergugat) dalam gugatan baliknya (rekonpensi) menyatakan bahwa pihak kedua (tergugat) telah memenuhi pembayaran tahap II dengan menempuh penyelesaian atau pelunasan melalui permohonan konsinyasi di Pengadilan Negeri Makassar. Permohonan konsinyasi tersebut telah dikabulkan melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 3 April 2003 dengan Nomor 01/Pen.Kns/2003/PN.Mks. Sebagai tindak lanjut dari penetapan tersebut, pihak kedua (tergugat) telah menitipkan uang sisa pembayaran dari tanah yang menjadi obyek PPJB tersebut kepada Pengadilan Negeri Makassar.

Sebelum melakukan konsinyasi, pihak kedua (tergugat) memberikan surat panggilan kepada pihak pertama (penggugat) yang isinya meminta agar pihak pertama (penggugat) datang ke kantor pihak kedua (tergugat) untuk menerima sisa pembayaran sebesar Rp 75.000.000,-. Namun, permintaan tersebut ditolak oleh pihak pertama (penggugat). Memahami sikap pihak pertama (penggugat) yang menolak menerima sisa pembayaran tersebut, maka pihak kedua (tergugat) menempuh pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp 75.000.000,- tersebut melalui konsinyasi.

Oleh karena pihak pertama (penggugat) merasa dirugikan karena pihak kedua (tergugat) tidak memenuhi pembayaran tahap II dan juga pihak kedua (tergugat) tidak mengindahkan surat teguran serta somasi yang diajukan oleh pihak pertama (penggugat), maka pihak pertama (penggugat) menyatakan bahwa pihak kedua (tergugat) telah melakukan wanprestasi terhadap PPJB tertanggal 8 Februari 2002. Sehingga para penggugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Makassar melalui gugatannya agar PPJB tersebut dibatalkan

dan dinyatakan tidak mengikat dan oleh karena itu memerintahkan pihak kedua (tergugat) untuk menerima pengembalian uang muka pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- dan dengan kewajiban bagi pihak kedua (tergugat) untuk mengembalikan atau menyerahkan segala dokumen asli bukti-bukti pemilikan tanah yang menjadi obyek PPJB tersebut kepada pihak pertama (penggugat).

Oleh karena dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar memenangkan para penggugat, maka pihak kedua (tergugat) mengajukan upaya hukum banding terhadap perkara ini ke Pengadilan Tinggi Makassar. Di samping itu, dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar juga memenangkan para penggugat/terbanding, sehingga pihak kedua (tergugat/pembanding) mengajukan upaya hukumnya kembali ke Mahkamah Agung.

Pihak kedua (tergugat/pembanding) mengajukan permohonan kasasi secara tertulis kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar. Permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri. Setelah para penggugat/terbanding diberitahukan tentang memori kasasi dari pihak kedua (tergugat/pembanding) tersebut, maka para penggugat/terbanding mengajukan jawaban memori kasasi kepada Panitera Pengadilan Negeri Makassar.

Alasan-alasan yang diajukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) dalam memori kasasinya, antara lain:

1. Konsekwensi yuridis dari penetapan pengadilan yang membenarkan konsinyasi yang dilakukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) sepatutnya mendapatkan perhatian majelis hakim banding mengingat didalamnya terdapat kekuatan hukum yang harus mengikat semua pihak termasuk majelis hakim banding tetapi hal ini tidak dipertimbangkan.
2. Majelis hakim melanggar Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) dengan pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) yang menetapkan klausul tentang pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 6 ayat (4) huruf e PPJB tertanggal 8 Februari 2002 tersebut;

3. Majelis hakim tingkat banding mengabaikan proteksi yuridis dari pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) sebagai pembeli yang beritikad baik. Keterlambatan penundaan pembayaran yang dilakukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) disebabkan karena adanya surat yang bernada pengakuan terhadap status pemilikan dari Drs. Pakki S terhadap obyek sengketa, dimana keadaan tersebut tidak diketahui sebelumnya oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi). Berdasarkan hal tersebut, pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) melakukan penundaan pembayaran untuk menelusuri kekuatan hukum dari surat tersebut. Keraguan tersebut sangat mendasar mengingat Drs. Pakki S adalah salah satu pihak yang pernah mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya. Meskipun dalam Pasal 6 PPJB tertanggal 8 Februari 2002 telah ditegaskan bahwa pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) menjamin atau menanggung resiko jika pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) menemukan permasalahan dengan pihak ketiga, akan tetapi untuk memenuhi prinsip hukum, memberikan hak kepada pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) sebagai pembeli untuk bertindak teliti dan hati-hati terhadap barang yang dibeli.

Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Permasalahan mendasar dalam perkara ini adalah gugatan para penggugat/terbanding/termohon kasasi dalam hal pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) telah melakukan wanprestasi atas sisa pembayaran PPJB tertanggal 8 Februari 2002, yaitu sebesar Rp 75.000.000,-;
2. Wanprestasi itu sendiri adalah adanya salah satu pihak yang tidak melakukan kewajibannya terhadap pihak yang telah diperjanjikan dan terhadapnya mempunyai resiko, yaitu pihak yang melakukan wanprestasi diberikan kewajiban untuk melaksanakan kewajiban atau membatalkan perjanjian asal (batalnya perjanjian);
3. Secara faktual, pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) sudah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya membayar sisa

pembayaran tersebut di atas dengan cara sudah beberapa kali mengundang pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) untuk datang menerima sisa pembayaran dan terakhir dengan upayanya untuk menitipkan uang kepada pengadilan (konsinyasi). Dengan demikian, pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) sama sekali tidak ada niat untuk tidak membayar sisa pembayaran tersebut (wanprestasi);

4. Keterlambatan pembayaran tersebut bukanlah semata-mata kesalahan pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi), namun karena adanya surat yang bernada pengakuan terhadap status kepemilikan dari Drs. Pakki S terhadap obyek sengketa. Sehingga hal tersebut oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) perlu diadakan klarifikasi dengan menyelesaikannya terlebih dahulu sebagai upaya tidak terdapatnya cacat tersembunyi terhadap perjanjian itu sendiri dan juga sebagai hak dari pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) yang bersifat kehati-hatian dalam penguasaan terhadap status obyek sengketa, meskipun hal tersebut sudah dijamin oleh pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) dalam Pasal 6 PPJB tersebut.
5. Mendasari ketentuan Pasal 6 ayat (4) PPJB yang menetapkan klausul tentang pengecambahan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga merupakan undang-undang bagi pembuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), sebagai suatu ketentuan yang bersifat spesialis yang harus diikuti oleh kedua belah pihak sehingga dalam hal pembatalan perjanjian tersebut telah tertutup kemungkinannya, namun hanya mewajibkan kepada pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) untuk melaksanakan kewajibannya dengan adanya tuntutan kerugian terhadap keterlambatan sisa pembayaran uang perjanjian;
6. Berdasarkan uraian tersebut menyatakan bahwa PPJB tertanggal 8 Februari 2002 adalah sah dan mengikat kedua belah pihak, termasuk sisa pembayaran yang harus diterima oleh pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi).

2.2.2 Putusan Hakim terhadap Sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007

Berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan oleh majelis hakim, maka Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan terhadap gugatan yang diajukan oleh para penggugat (pemilik tanah), dengan amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa para penggugat adalah ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan almarhum H. Andi M.K.K berupa tanah seluas 30.134 m² persil 123 D II kahir Nomor 996 C 1 terletak di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas:
 - a. Sebelah utara, dengan tanah PT. GMTD Tbk;
 - b. Sebelah timur, dengan tanah PT. GMTD Tbk;
 - c. Sebelah selatan, dengan tanah PT. GMTD Tbk;
 - d. Sebelah barat, dengan tanah PT. GMTD Tbk.
3. Menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi kepada para penggugat sebagaimana PPJB tertanggal 8 Februari 2002;
4. Menyatakan bahwa PPJB tertanggal 8 Februari 2002 yang dibuat antara penggugat sebagai pihak pertama adalah tidak mengikat dan batal demi hukum;
5. Menghukum tergugat untuk menerima pengembalian uang muka pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- dari pihak penggugat dengan kewajiban bagi tergugat untuk menyerahkan kembali dokumen-dokumen asli bukti-bukti surat pemilikan tanah milik para penggugat;
6. Menghukum tergugat untuk segera menyerahkan bahagian tanah milik para penggugat seluas lebih kurang 10.000 m² dalam keadaan kosong dan sempurna tanpa syarat apapun juga;
7. Menolak gugatan para penggugat untuk selebihnya.

Sedangkan dalam gugatan balik (rekonpensi) yang diajukan oleh pihak kedua (tergugat) diputuskan dalam amar putusannya yaitu menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya. Selanjutnya dalam amar putusannya menerangkan untuk membebaskan biaya perkara kepada tergugat sebesar Rp 319.000,-.

Oleh karena dalam amar putusan Pengadilan Negeri Makassar memenangkan para penggugat, maka pihak kedua (tergugat) mengajukan upaya hukum banding terhadap perkara ini ke Pengadilan Tinggi Makassar. Dalam permohonan banding yang diajukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding), Pengadilan Tinggi Makassar memutuskan dalam amar putusannya, yaitu menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar.

Di samping itu, dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Makassar juga memenangkan para penggugat/terbanding, sehingga pihak kedua (tergugat/pembanding) mengajukan upaya hukumnya kembali ke Mahkamah Agung. Berdasarkan pertimbangan terhadap alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi), Mahkamah Agung memutuskan dan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi), yaitu PT. GMTD Tbk tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar;
3. Mengabulkan gugatan balik (rekonpensi) pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) untuk seluruhnya;
4. Menyatakan penitipan atau konsinyasi uang sisa pembayaran sebesar Rp 75.000.000,- yang dilakukan oleh pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) adalah sah dan sesuai dengan prosedur hukum;
5. Menyatakan pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) yang menolak sisa pembayaran tanah miliknya sebesar Rp 75.000.000,- adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan PPJB antara pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) dengan pihak kedua (tergugat/pembanding/pemohon kasasi) tertanggal 8 Februari 2002 adalah sah dan mengikat secara hukum;
7. Menghukum pihak pertama (penggugat/terbanding/termohon kasasi) untuk menerima sisa pembayaran tanahnya sebesar Rp 75.000.000,- pada Pengadilan Negeri Makassar; dan

8. Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,-.

2.3 Analisa Permasalahan Hukum

2.3.1 Akibat Hukum dari Kelalaian atau Keterlambatan Pemenuhan Kewajiban dalam Suatu Pengikatan Jual Beli Tanah

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Drs. H. Andi M, Andi Pabisei M, Andi Patima M, Andi Bau Lingka, Andi Asril, Andi Indrawati, serta Andi Hendria (pemilik tanah) dengan PT. Gowa Makassar Tourisme Development Tbk (PT. GMTD Tbk), PT. GMTD Tbk selaku pembeli melakukan kelalaian terhadap kewajibannya yang diatur di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2002. Bentuk kelalaian yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk tersebut adalah pembeli terlambat melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo, dimana pembayaran merupakan kewajiban bagi pembeli yang telah disepakati oleh para pihak.

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan oleh mereka. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut yang dituangkan dalam suatu perjanjian disebut sebagai prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dan kreditor dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat tiga kemungkinan bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi untuk memberikan sesuatu bertujuan menyerahkan suatu benda untuk dinikmati atau dimiliki atau mengembalikan suatu benda untuk dikuasai atau dinikmati oleh kreditor, misalnya perjanjian sewa menyewa atau perjanjian jual beli.

Apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Artinya, bentuk

kelalaian yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk yang terlambat melakukan pembayaran dalam pemenuhan kewajibannya dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Dengan demikian, wanprestasi merupakan tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau ingkar janji dari pihak yang terikat perjanjian. Salah satu pihak dianggap wanprestasi atau berprestasi buruk, apabila:⁷³

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya; atau
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

PT. GMTD Tbk yang dituduh wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu:⁷⁴

1. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*);
2. Pembeli sendiri telah lalai;
3. Pembeli telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Apabila PT. GMTD Tbk sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap tidak melakukan prestasinya, maka PT. GMTD Tbk berada dalam keadaan lalai atau alpa, terhadapnya dapat diberikan sanksi-sanksi, yaitu ganti rugi dan pembatalan perjanjian. Akan tetapi, karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah PT. GMTD Tbk tersebut melakukan wanprestasi dan kalau hal itu disangkal olehnya, PT. GMTD Tbk harus membuktikannya di muka hakim.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitor agar dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi teguran itu. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa:⁷⁵

⁷³ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1992), hlm. 131-132.

⁷⁴ Tejabuwana, "Wanprestasi, Sanksi, Ganti Kerugian Dan Keadaan Memaksa," <<http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan.html>>, 13 Juni 2011.

⁷⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 323.

“Si berutang adalah lalai, bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dengan demikian, dalam hal PT. GMTD Tbk melakukan wanprestasi, undang-undang mewajibkan pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai kepada PT. GMTD Tbk. Pernyataan lalai adalah suatu penegasan, dimana jika PT. GMTD Tbk belum berprestasi pada saat yang ditentukan dalam pernyataan lalai, maka saat itu adalah cukup bukti bahwa PT. GMTD Tbk lalai dan bertanggung jawab atas segala akibatnya. Peringatan (*sommatie*) tersebut harus dilakukan secara tertulis dengan surat perintah atau akta sejenis yang dibuat dan diantarkan oleh seorang juru sita, dan hakim tidak akan menganggap sah suatu peringatan lisan. Akan tetapi, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai itu dapat ditiadakan dengan jalan mengadakan ketentuan dalam perjanjian mengenai kapan atau dalam hal-hal mana PT. GMTD Tbk dapat dianggap melakukan wanprestasi, seperti menyatakan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran atau sejak saat dilakukannya tindakan-tindakan yang dilarang menurut perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tanpa diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah.

Adanya pengecualian tersebut disebabkan karena pasal-pasal mengenai hukum perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya bersifat mengatur (tidak bersifat memaksa) dan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga para pihak diperbolehkan untuk membuat pengaturan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktek notaris, notaris juga sering menentukan dengan tegas dalam setiap perjanjian timbal balik yang dibuat dihadapannya bahwa hanya dengan melewati waktu yang ditentukan untuk berprestasi telah cukup menjadi bukti bagi kedua pihak bahwa salah satu pihak telah lalai.⁷⁶

⁷⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 380.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

1. Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.
3. Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh kedua belah pihak. Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah jika pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, jika pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena suatu sebab, perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.⁷⁷

Pembeli juga dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam keadaan di mana pihak penjual tidak dapat menyerahkan objek beserta hak-hak yang melekat di atasnya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan tidak cocok dengan gambar denah atau spesifikasi teknis bangunan sesuai yang diperjanjikan. Jika keadaan ini terjadi maka pihak penjual wajib mengembalikan uang yang telah diterima, ditambahkan dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.⁷⁸

Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

⁷⁷ Samuel Christian, "Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995," < <http://hukumproperti.com/?p=629>>, 11 Februari 2011.

⁷⁸ *Ibid.*

Pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya dalam perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam asas personalia dari suatu perjanjian.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa PT. GMTD Tbk telah lalai atau ingkar janji dalam melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- pada saat jatuh tempo, yaitu pada tanggal 15 Februari 2002. Akan tetapi, pada tanggal 20 Februari 2002, PT. GMTD Tbk melakukan pembayaran tahap I tersebut. Walaupun PT. GMTD Tbk tersebut terlambat dalam melakukan pembayaran tahap I, PT. GMTD Tbk tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2002. Hal ini dikarenakan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran sehingga tidak diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah dan kewajiban bagi pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai dapat ditiadakan.

2.3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Apabila Pembeli Wanprestasi dalam Pembayaran

Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dengan akta notaris mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Dalam pengikatan jual beli tanah, pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga tanah pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Pada perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Drs. H. Andi M, Andi Pabisei M, Andi Patima M, Andi Bau Lingka, Andi Asril, Andi Indrawati, serta Andi Hendria (pemilik tanah) dengan PT. Gowa Makassar Tourisme Development Tbk (PT. GMTD Tbk), PT. GMTD Tbk selaku pembeli wajib melakukan pembayaran harga tanah dengan cara mengangsur sebanyak dua kali pembayaran.

Suatu perikatan terpenuhi jika isi perikatan dibayar secara penuh. Dengan pemenuhan isi perikatan secara menyeluruh, maka perikatan telah mencapai tujuannya sehingga hubungan hukum antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk terhenti dan perikatan hapus. Akan tetapi, jika PT. GMTD Tbk tidak

membayar harga pembelian, maka pemilik tanah dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Secara prinsip suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak ini tidak hanya pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi meliputi juga setiap individu yang merupakan pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian. Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian tersebut dapat terjadi, baik sebelum perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi yang telah disepakati tersebut dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang dibuat tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah adalah:

1. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dilunasi oleh pembeli sampai jangka waktu yang telah disepakati;
2. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;
3. Obyek jual beli dalam keadaan sengketa;
4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak;
5. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Apabila salah satu pihak sudah memenuhi prestasinya, maka dapat menuntut pihak lainnya yang melakukan wanprestasi untuk mengembalikan atau jika tidak mungkin lagi, prestasi yang sudah dilakukan dinilai dengan uang. Dengan demikian, prestasi yang sudah terlanjur diterima oleh PT. GMTD Tbk harus dikembalikan kepada pemilik tanah.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan akta notaris dapat batal demi hukum atau dibatalkan berdasarkan suatu putusan hakim yang sudah mempunyai

kekuatan hukum tetap (*in kracht*). Untuk mengetahui suatu perjanjian yang dibuat secara sah dapat dibatalkan dalam masa perjanjian berlaku dan apa konsekwensi dari pembatalan perjanjian tersebut dapat dilihat dari klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekwensinya bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian tidak mungkin batal secara otomatis pada waktu debitor nyata-nyata melalaikan kewajibannya melainkan pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim. Bilamana hakim dengan keputusannya telah membatalkan perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang semula mengadakan perjanjianpun menjadi batal sehingga masing-masing pihak tidak perlu lagi memenuhi prestasinya. Rasio dari ketentuan pasal ini ialah kepatutan karena dianggap akan bertentangan dengan keadilan dan kesusilaan jika pihak yang satu memperoleh prestasi tanpa ia sendiri melakukan prestasinya.⁷⁹

Tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntutkan pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi.

Ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat mengatur, sehingga pasal tersebut dapat dikesampingkan oleh para pihak sebagaimana dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk yang mencantumkan klausula mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk itu harus dinyatakan di dalam perjanjiannya bahwa hak yang dimiliki oleh para pihak berdasarkan ketentuan pasal tersebut secara tegas telah dilepaskan. Di dalam praktek notaris sering terjadi bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik

⁷⁹ Herlien Budiono (b), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 197.

dengan atau tanpa syarat batal didalamnya, dicantumkan ketentuan bahwa para pihak melepaskan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁸⁰

Oleh karena adanya pengenyampingan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, maka pembatalan perjanjian tidak harus dimintakan melalui hakim apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Dengan demikian, pemilik tanah dapat menuntut pembatalan perjanjian tanpa melalui hakim terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk karena kelalaian dalam melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,-. Di dalam praktek diterima pandangan bahwa apabila para pihak memperjanjikan untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal terjadi wanprestasi, perjanjian akan batal demi hukum tanpa adanya perantara putusan hakim.⁸¹

Di samping itu, Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, rugi dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut maka pemilik tanah diberikan hak untuk memilih apakah akan menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, rugi dan bunga. Pasal ini merupakan pengecualian dari Pasal 1338 bagian kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua pihak.

Bilamana pemilik tanah hanya menuntut ganti kerugian, maka pemilik tanah tersebut dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan kalau pemilik tanah hanya menuntut pemenuhan perikatan, tuntutan itu sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan PT. GMTD Tbk untuk melaksanakannya. Akan tetapi, terdapat kemungkinan bagi PT.

⁸⁰ Tan Thong Kie, *op.cit.*, hlm. 390.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 200.

GMTD Tbk yang lalai untuk membersihkan diri dari kelalaiannya itu dengan memenuhi kewajibannya, meskipun PT. GMTD Tbk tersebut telah dinyatakan lalai.

Secara umum, wanprestasi yang diperbuat oleh salah satu pihak dalam perjanjian selalu menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Oleh karena itu, masalah kerugian dan ganti rugi merupakan salah satu unsur terpenting dalam wanprestasi. Kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur, antara lain biaya, rugi, dan bunga. Penggantian biaya, rugi dan bunga ini disebut sebagai ganti rugi. Prof. Subekti menjelaskan tentang arti biaya, rugi dan bunga sebagai berikut:⁸²

- Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
- Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor.
- Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor.

Hak pemilik tanah untuk dapat menuntut PT. GMTD Tbk yang lalai timbul dari adanya suatu hubungan hukum antara dua pihak yang berarti hak pemilik tanah dijamin oleh hukum atau undang-undang. Sehingga apabila tuntutan tersebut tidak dipenuhi secara sukarela, pemilik tanah dapat menuntutnya di muka hakim. Sebagai kesimpulan, apabila PT. GMTD Tbk dalam keadaan wanprestasi, pemilik tanah dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut di dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:⁸³

1. Pemenuhan perikatan.
2. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi.
3. Ganti kerugian.

⁸² Hardijan Rusli, *op.cit.*, hlm 133-134.

⁸³ Subekti, (c) *op. cit.*, hlm. 53.

4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan disertai ganti kerugian.

Di dalam buku Tan Thong Kie diterangkan bahwa kepada pihak terhadap siapa suatu perikatan tidak dipenuhi diberi pilihan antara.⁸⁴

1. Alat hukum yang biasa, yaitu tuntutan pengadilan untuk memenuhi perikatan dengan ganti rugi atau ganti rugi saja tanpa tuntutan memenuhi perikatan.
2. Alat hukum istimewa, yaitu tuntutan untuk membatalkan perikatan timbal balik yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi, dengan dasar hukum bahwa di dalam setiap perikatan timbal balik dianggap ada syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Walaupun para pihak tidak memasukan syarat batal dalam suatu perikatan timbal balik, undang-undang menganggap syarat batal itu ada.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan suatu perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak pemilik tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat. Jika perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dengan akta di bawah tangan, maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta di bawah tangan, sedangkan apabila dibuat di hadapan notaris, maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, demi kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari. Apabila

⁸⁴ Tan Thong Kie, *op.cit.*, hlm. 378.

perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian.

Pekerjaan notaris adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Akta otentik yang ditandatangani sudah mempunyai kekuatan dan mengikat para pihak. Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukanlah akta otentik atau disebut juga akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:⁸⁵

1. Kekuatan pembuktian luar, yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal, yaitu kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materil, yaitu kepastian bahwa apa yang disebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Prof. R. Subekti, SH dalam bukunya hukum pembuktian menulis : “Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang “mengikat”, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna”.⁸⁶

⁸⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *op.cit.*, hlm. 55.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 72.

Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan, keduanya merupakan alat bukti tertulis. Perbedaannya terletak pada kekuatannya, yaitu bahwa akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya yang berarti mempunyai kekuatan bukti demikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim merupakan bukti wajib atau keharusan. Barang siapa yang menyatakan bahwa suatu akta otentik palsu harus membuktikan tentang kepalsuan itu. Dikatakan bahwa akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna oleh karena ia mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah maupun formal dan materil.⁸⁷

Lain halnya dengan akta di bawah tangan, akta macam ini bagi hakim merupakan bukti bebas. Oleh karena akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan bukti materil setelah dibuktikan kekuatan formilnya dan akta di bawah tangan ini baru terjadi bila pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu. Berlainan dengan akta otentik, seseorang terhadap siapa suatu akta di bawah tangan dinyatakan palsu harus dibuktikan bahwa akta itu tidak palsu.⁸⁸

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli tanah sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, maka perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk tersebut dapat berbentuk akta otentik. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dalam suatu akta otentik akan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa maka tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya.

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah

⁸⁷ Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 3.

⁸⁸ *Ibid.*

sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat. Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah terhadap pemenuhan hak-haknya dari kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk.

2.3.3 Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 dengan Aturan-aturan dalam Hukum Tanah Nasional

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Proses peralihan hak atas tanah tersebut adalah jual beli tanah. Perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Salah satu syarat tangguh yang menjadi alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli, sebagaimana yang terjadi pada perkara Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007. Apabila syarat tangguh tersebut telah dipenuhi, yang berarti harga jual beli telah dilunasi seluruhnya, maka para pihak dapat bertemu kembali untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 4 sub 1 perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk pada perkara Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007, telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa pembayaran harga tanah tersebut dilakukan oleh pihak kedua (PT. GMTD Tbk) dengan cara angsuran sebanyak dua kali pembayaran, yaitu:

- a. Pembayaran tahap I sebanyak Rp 275.000.000,- yang akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Februari 2002;

- b. Pembayaran tahap II sebanyak Rp 75.000.000,- yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2002.

Pembayaran tahap I merupakan bentuk penyerahan uang muka. Sedangkan pembayaran tahap II yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk selaku pembeli merupakan bentuk pelunasan pembayaran harga tanah yang dijual.

Di samping itu, dalam Pasal 4 sub 2 perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk pada perkara Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 tersebut, dicantumkan klausula yang berbunyi sebagai berikut bahwa pada saat penyerahan uang muka tahap I dilaksanakan, maka pihak pertama (pemilik tanah) berkewajiban menyerahkan dokumen asli bukti pemilikan tanahnya, yaitu surat persil 123 D II kohir Nomor 996 C1 beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya kepada pihak kedua (PT. GMTD Tbk). Pada tanggal 20 Februari 2008, PT. GMTD Tbk menyerahkan uang muka pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- dan seketika itu juga segala dokumen asli bukti-bukti pemilikan tanah dimaksud diserahkan oleh pemilik tanah kepada PT. GMTD Tbk sebagai syarat yang telah disepakati. Penyerahan dokumen asli bukti pemilikan tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah selaku penjual merupakan bentuk penyerahan hak atas tanah.

Menurut hukum adat, semua jual beli tanah (dan kebendaan yang melekat di atasnya) dilakukan secara terang dan tunai. Terang dan tunai dimaksudkan bahwa penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat yang bersamaan di hadapan seorang pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah PPAT. Lembaga hukum jual beli tanah yang diatur dalam hukum adat tersebut dijadikan dasar bagi berlakunya lembaga hukum jual beli tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hal ini berpangkal pada hukum adat yang tertulis di dalam Pasal 5 UUPA. Dengan demikian, agar sesuai dengan aturan yang ada di dalam UUPA, penyerahan dokumen asli bukti pemilikan tanahnya dilakukan pada saat yang sama dengan pembayaran tahap II, yang dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang.

Pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT, diserahkan barangnya dan dibayar harganya. Sebagaimana diketahui, untuk terjadinya jual beli tanah di hadapan PPAT harus telah dilunasi harga jual belinya dan untuk mengenai jual beli tanah dan penyerahannya harus sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Sehubungan dengan itu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pelunasan harga jual beli tanah belum terjadi sehingga belum dapat dilakukan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sekaligus juga merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Karena itu, penjual hanya akan bersedia menandatangani akta jual beli PPAT jika pembayaran atas tanah yang dijualnya itu telah dibayar sepenuhnya. Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak yang menjadi obyek perbuatan hukum itu berpindah kepada penerima hak dengan ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan. Dengan demikian, beralihnya hak atas tanah tersebut kepada PT. GMTD Tbk adalah pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan PPAT dan setelah ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT.

Untuk itu, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan alat bukti bahwa benar telah dilakukan jual beli yang bersangkutan. Karena jual beli tersebut sifatnya tunai, maka akta tersebut sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada PT. GMTD Tbk sebagai pemegang hak yang baru. Pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan PT. GMTD Tbk dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.

Setelah dianalisa berdasarkan aturan-aturan dalam hukum tanah nasional, maka dapat diambil kesimpulan bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 lebih didasarkan pada prinsip jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disebut dengan jual beli tanah adalah suatu

perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penyerahan yuridis itu dilakukan di hadapan notaris. Notaris akan membuat aktanya, yang disebut dengan akta transport. Dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penyerahan (*levering*) merupakan suatu bentuk perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik. Dengan dilakukannya penyerahan yuridis, maka terjadi pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tatacara penyerahan yuridis, sebagai kelanjutan dari jual beli tanah tersebut, telah dicabut oleh UUPA. Sehingga, dalam konsep jual beli tanah menurut UUPA, tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.

Dengan demikian, apabila yang ditandatangani akta jual beli, maka tanah dapat dimiliki karena hak atas tanahnya sudah beralih. Namun, apabila yang ditandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah, maka tanah belum bisa dimiliki karena belum terjadi peralihan hak, sampai ditandatanganinya akta jual beli. Belum beralihnya hak atas tanah yang menjadi obyek dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikarenakan akta pengikatan jual beli tanah bukanlah akta peralihan hak. Dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli tanah berarti jual beli belum terjadi dan akta jual beli dengan sendirinya belum dapat dibuat.



BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, penulis mempunyai kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di antara pemilik tanah dengan PT. Gowa Makassar Tourisme Development Tbk (PT. GMTD Tbk), PT. GMTD Tbk selaku pembeli melakukan kelalaian terhadap kewajibannya yang diatur di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah. PT. GMTD Tbk telah lalai dalam melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp 275.000.000,- pada saat jatuh tempo, yaitu pada tanggal 15 Februari 2002. Akan tetapi, pada tanggal 20 Februari 2002, PT. GMTD Tbk melakukan pembayaran tahap I tersebut. Walaupun PT. GMTD Tbk terlambat dalam melakukan pembayaran tahap I, PT. GMTD Tbk tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah. Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran sehingga tidak diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah dan kewajiban bagi pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai dapat ditiadakan.
2. Pada perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di antara pemilik tanah dengan PT. GMTD Tbk, PT. GMTD Tbk selaku pembeli wajib melakukan pembayaran harga tanah dengan cara mengangsur sebanyak dua kali pembayaran. Jika PT. GMTD Tbk tidak membayar harga pembelian, maka pemilik tanah selaku penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oleh karena dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli tanah sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh pemilik

tanah dengan PT. GMTD Tbk tersebut dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah terhadap pemenuhan hak-haknya dari wanprestasi yang dilakukan oleh PT. GMTD Tbk sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat pembuktian lainnya.

3. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527 K/Pdt/2007 lebih didasarkan pada prinsip jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bukan didasarkan pada prinsip jual beli tanah menurut hukum pertanahan di Indonesia.

3.2 Saran

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk menjamin agar tanah sebagai obyek perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak dijual kembali kepada pihak lain, maka pembeli dapat meminta kepada pemilik tanah (penjual) untuk menyerahkan segala dokumen asli bukti-bukti pemilikan tanah dimaksud kepada notaris. Penyerahan tersebut merupakan suatu bentuk penitipan. Dalam hal ini, notaris mempunyai kedudukan yang mandiri, artinya notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.
2. Untuk melindungi pemilik tanah (penjual) dari keterlambatan pembayaran harga tanah yang dilakukan oleh pembeli, maka pemilik tanah dapat meminta untuk diperjanjikan adanya denda terhadap keterlambatan dalam pembayaran tersebut. Denda merupakan salah satu cara yang umum diadakan dalam suatu perjanjian untuk melindungi pihak yang dirugikan dari keterlambatan pemenuhan prestasi.

DAFTAR REFERENSI

1. Buku

- Andasasmita, Komar. *Notaris Selayang Pandang*. Bandung: Alumni, 1983.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- _____. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djembatan, 2006.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan, 2005.
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: alumni, 1984.
- _____. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1983.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Mamudji, Sri. *Et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1992.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sinaga, Sahat. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*. Jakarta: Pustaka Sutra, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 2. Jakarta: UI Press, 1982.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 16. Jakarta: Intermasa, 1996.

_____. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.

_____. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1984.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Edisi revisi. Bandung: Alumni, 2006.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

2. Peraturan Perundang-undangan

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

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

3. Artikel

Pieter E. Latumenten. “Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak”. *Jurnal Renvoi* 4 (September 2003:37).

4. Internet

Tejabuwana. “Wanprestasi, Sanksi, Ganti Kerugian Dan Keadaan Memaksa.” <<http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan.html>> 13 Juni 2011.

Samuel Christian. “Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Berdasarkan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 Tahun 1995.” <<http://hukumproperti.com/?p=629>> 11 Februari 2011.