

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
AKIBAT WANPRESTASI
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 2362K /PDT/2019)**

Oleh :

OKTA VIANUS PUSPA NEGARA, ARMANSYAH
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

ABSTRAK

Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perspektif hukum perjanjian dan kedudukan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi pada Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perspektif hukum perjanjian dikarenakan kesalahan dengan sengaja tidak melakukan pengurusan balik nama dan sisa pembayaran sebagaimana yang telah dijanjikannya dalam PPJB. Kedudukan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi pada Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019 adalah batal dan tidak berlaku lagi.

Kata Kunci: Kedudukan, PPJB, Wanprestasi

ABSTRACT

Under certain conditions, in the transfer of land rights through buying and selling, problems can arise that result in breaking promises/defaults. Among them are forms of broken promises that occur in the implementation of the sale and purchase binding agreement regarding the delay of the seller who does not carry out his obligations. The formulation of the problem in this thesis, regarding the causes of default in the binding agreement for the sale and purchase of land in the perspective of the law of the agreement and the legal standing of the deed of the binding sale and purchase agreement due to default in Case Decision Number 2362K/PDT/2019. This thesis uses a normative research method to obtain conclusions about the causes of default in the binding agreement for the sale and purchase of land in the perspective of contract law due to the mistake of intentionally not managing the transfer of names and remaining payments as promised in the PPJB. The legal position of the deed of binding sale and purchase agreement due to default in Case Decision Number 2362K / PDT / 2019 is null and void.

Keywords: *Position, PPJB, Default*

A. PENDAHULUAN

Dalam mengadakan perbuatan hukum, manusia dalam hal ini para pihak masing-masing mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada pihak lain sedangkan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya. Dimana hak dan kewajiban secara timbal balik tersebut dapat dituangkan dalam bentuk persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara para pihak.

Perjanjian merupakan hal terpenting yang akan melahirkan suatu perikatan, seperti yang terkandung dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang.” Ketentuan Pasal 1313 buku III KUHPerdata tentang perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak at

perjanjian menyatakan, “suatu perjanjian suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹

Perjanjian suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Hal ini maksudnya undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Seberapa luas dan lama suatu perjanjian merupakan murni berdasarkan keinginan para pihak. Suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, bahwa sah nya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

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

Penjelasan pasal tersebut, menjelaskan bahwa syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat di atas tidak terpenuhi sehingga bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian. Diantara beberapa perjanjian yang timbul di masyarakat, salah satu yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari yaitu perjanjian kredit dan perjanjian jual beli

Salah satu bentuk perjanjian yang kerap dilakukan masyarakat yaitu jual beli. Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta berbunyi “jual beli suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), Pasal 1313

telah dijanjikan.”² Penjelasan pasal tersebut, bahwa jual beli ialah suatu perjanjian memindahkan hak milik dengan mendapatkan benda lainnya sebagai gantinya dengan tujuan untuk mencari keuntungan. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan berbeda dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur dalam KUHPerdara. Karena memiliki pengaturan secara khusus dalam pelaksanaannya. Jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah.

Praktek jual beli tanah dalam masyarakat menjadi sebuah bukti pelaksanaan sistem hukum, sistem terang tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan langsung sejumlah uang untuk harga tanah yang telah disepakati dan disaat itu juga tanah beralih kepada pembeli. Tanah bersertifikat lebih dimudahkan pada transaksi jual beli karena pada akhirnya secara bersama sama antara penjual dan pembeli tinggal membalikkan nama pemilik awal terhadap pemilik baru. Tanah yang tidak memiliki sertifikat biasanya terlebih dahulu mengurus sertifikat untuk selanjutnya melakukan penjualan, walaupun pada kenyataannya banyak dijual secara terang tunai yang oleh pembeli disertifikatkan. Kenyataan yang terjadi ditengah masyarakat tidak seluruhnya pembeli mampu membeli secara langsung sebagaimana terang tunai. Oleh sebab hal tersebut, dibutuhkan sebuah perjanjian yang mana dituliskan secara jelas oleh kedua belah pihak untuk mengikat perbuatan jual beli yang dilakukan. Perjanjian yang dilakukan oleh pembeli dan penjual disebut Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Pemahaman tentang pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan pengikatan jual beli. Menurut R. Subekti, perjanjian dimaknai sebagai, “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih

² *Ibid.*, hlm. 366.

lainnya, dimana para pihak dalam perjanjian itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”³

Untuk memberikan kepastian terhadap PPJB dan memberikan kekuatan hukum dalam pengadilan sebagai alat bukti yang bersifat otentik. Akta menurut bentuknya dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. pengertian akta otentik secara teoritis adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian apabila suatu hari terjadi suatu sengketa, secara dogmatig menurut hukum positif akta otentikterdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik dibedakan lebih lanjut menjadi akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partijacte*), akte pejabat (*acte ambtelijk*) adalah akte yang inisiatif pembuatannya adalah oleh pejabat bukan berdasarkan inisiatif pihak yang tercantum dalam akta, sedangkan akta para pihak (*partijacte*) adalah akta yang inisiatif pembuatanya dari para pihak yang datang menghadap pejabat seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik dan akta jual beli yang biasanya dibuat dihadapan Pejabat Notaris yang dikenal juga sebagai akta notariil.⁴

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Keberadaan Notaris sangat penting artinya dalam pembuatan alat-alat bukti yang bersifat otentik, yang mungkin dipergunakan kelak oleh para pihak dalam suatu persidangan di pengadilan. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledijg bewijs*), artinya

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 3.

⁴ Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 42.

terhadap bukti tersebut dalam pengadilan dianggap benar, tanpa diperlukan lagi pengakuan dari para pihak.⁵

Sebagaimana diketahui bahwa akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian, sebagai berikut:⁶

1. Lahiriah;
2. Formal;
3. Materiil.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan hukum. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari permasalahan (sengketa) di waktu yang akan datang. Walaupun permasalahan (sengketa) yang timbul tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian permasalahan (sengketa) tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh member sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.⁷

Dalam kondisi tertentu dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Diantaranya bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya.

Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan

⁵ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 1.

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 39.

⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 270.

mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Penjelasan pasal tersebut, bahwa akibat tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di suatu perikatan, baik yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang yaitu dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Faktor penyebab wanprestasi ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu faktor dari luar (*external*) dan faktor dari dalam (*internal*). Faktor dari luar yaitu peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor ini disebut keadaan memaksa (*overmacht*), yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajibannya kepada pihak lain. Pihak yang tidak memenuhi kewajiban itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi, dalam hal ini tidak ada yang bertanggung jawab.

Wanprestasi bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausula yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak (dalam perjanjian timbal balik). Seluruh klausula tersebut disampaikan, dinegosiasikan dan akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya. Dalam proses pembicaraan atau negosiasi pada saat penyusunan perjanjian masing-masing pihak mengajukan seperangkat hak yang diharapkan dari pihak lawan dengan menawarkan seperangkat kewajiban yang ditikadkan untuk diberikan kepada pihak lawan sebagai kompensasi dari hak yang dimintakan tersebut.⁸

Fakta hukum terkait wanprestasi yang dilakukan dalam PPJB berdasarkan Putusan Perkara Nomor 2362K/PDT/2019. Dalam pelaksanaan jual beli

⁸ Nyoman Samuel Kurniawan, “*Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*”, Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013, hlm. 8.

berdasarkan ketentuan Pasal 1457, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, merupakan bidang atas tanah maka peralihan hak atas tanah agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, maka jual beli atas tanah tersebut diatur juga pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, terdapat beberapa syarat dalam melakukan jual beli atas tanah tersebut belum dapat dipenuhi, agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka Notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil yang berisi kesepakatan-kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Fakta hukum yang terjadi, adanya wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan antara Basri Effendi Siregar dan Firdaus Munir, bahwa prestasi yang merupakan kewajiban dari Firdaus Munir sebagai pembeli dalam PPJB tidak dilaksanakan terkait sisa pembayaran untuk pelunasan harga tanah yang disepakati dan pengurusan sertifikat diserahkan kepada Firdaus Munir (Pembeli) dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat.

Berdasarkan tersebut di atas, permasalahan hukum dalam pelaksanaan PPJB yang merupakan kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual atas objek tanah yang dilakukan dengan itikad baik tetapi faktanya terjadi wanprestasi, sehingga akan dibahas mengenai penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perspektif hukum perjanjian. Permasalahan hukum lainnya, terkait pihak pembeli tidak melakukan prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam akta PPJB yang telah dibuat dihadapan Notaris.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-

undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁹

Data (bahan hukum) yang telah diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara Deskriptif-kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilih, menggolongkan, serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai apa yang terjadi di lapangan sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

C. HASIL PENELITIAN

1. Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Perjanjian

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Mengenai jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPer yang menyatakan “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”. Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu:

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan
- c. Suatu Hal Tertentu¹⁰
- d. Adanya Suatu Sebab yang Halal

Pasal 1337 KUHPer menyatakan bahwa suatu sebab terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam rumusan demikian sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan yang pasti tentang makna sebab terlarang. Maka apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian dilakukan dan tujuan para pihak tersebut dalam melahirkan persetujuan adalah gagal. Hal suatu syarat subjektif, jadi syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian ini dapat dibatalkan. Jadi, perjanjian yang telah dibuat akan tetap berlaku selama tidak ada pembatalan dari para pihak.

Jika telah dipenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan antara lain dalam Pasal 1320 KUHPer maka perjanjian tersebut sudah sah. Dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPer juga menjelaskan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh penjual sama dengan apa yang dikehendaki oleh pembeli. Tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau kata lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga.¹¹

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Terkadang dalam prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasi yang telah

¹⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 19.

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), hlm. 125.

dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang berakibat timbulnya suatu kerugian dari pihak lain disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.¹²

Menurut J. Satrio, beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:¹³

1) Adanya Kesalahan

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesalahan berupa kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Sehubungan dengan kesalahan debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap sengaja atau lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

2. Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

¹² *Ibid.*, hlm. 74.

¹³ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 23.

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

Salah satu bentuk atau jenis perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPer tetapi harus memenuhi pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457, serta Pasal 1338 KUHPer¹⁴ yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebagaimana asas kebebasan berkontrak para pihak dapat membuat suatu perjanjian berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPer tentang Perikatan. bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak ini, juga tidak menutup kemungkinan juga terjadi wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian. Menurut A Qirom Syamsudin Meliala, yang dimaksud wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau

¹⁴ R.Subekti & R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), hlm. 128.

melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, maka dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi.¹⁵

Dalam penelitian ini, fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K /PDT/2019, diketahui pada Tahun 2013 terjadi hubungan hukum antara Basri Effendi Siregar (Penjual) dengan Firdaus Munir (Pembeli) mengenai jual beli tanah milik Basri Effendi Siregar. Objek jual beli berupa tanah tersebut seluas lebih kurang 1715 Meter, sedangkan kepemilikan tanah Basri Effendi Siregar tersebut seluas lebih kurang 2.216 Meter, yang terletak di Jalan Taman Karya, RT 05/RW06 Kelurahan Tuah Karya. Kemudian antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir menghadap Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru (Turut Firdaus MunirI) untuk membuat Perikatan jual beli, maka dibuatlah akta Notaris yang isinya adalah objek tanah dan para pihaknya yaitu antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir, dan akta tersebut berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 yang dibuat oleh Notaris HJ. Elfa Yulida SH, dan Salinan Akta ini tidak ada sama sekali diterima Basri Effendi Siregar, dan hanya menerima photocopy yang diberikan oleh Firdaus Munir.

Dalam Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3), Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 yang diperbuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, S.H. ditentukan pelunasan tanah objek sengketa oleh Firdaus Munir kepada Basri Effendi Siregar setelah terbit sertipikat yang diurus oleh Tergugat. Pelunasan selanjutnya yang melakukan pengurusan sertifikat adalah diserahkan kepada pihak Firdaus Munir dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir di hadapan Turut Tergugat I, maka Firdaus Munir menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama 8 bulan.

¹⁵ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Cet. 1, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 26.

Sejak tanggal 26 April 2013 sampai sekarang sisa harga tanah objek sengketa belum dilunasi oleh Firdaus Munir kepada Basri Effendi Siregar maka mengingat lamanya perjanjian untuk jual beli belum terlaksana dan berdasarkan Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut, Firdaus Munir terbukti wanprestasi, patut dan adil Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Penjual (Basri Effendi Siregar dalam perkara a quo) harus mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).

Berdasarkan dari uraian perkara tersebut di atas, bentuk wanprestasi yang dilakukan Firdaus Munir sebagai pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu sama sekali tidak melakukan prestasi yang disanggupinya atau yang disepakati para pihak.

Akan tetapi, Putusan Majelis Hakim dalam Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi di Mahkamah Agung disparitas atau kesenjangan berdasarkan pertimbangan hukumnya masing-masing. Dimana, Putusan Majelis Hakim **Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr** menyatakan bahwa perbuatan Firdaus Munir (Pembeli) secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam Akta Nomor 144 dengan judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, SH tertanggal 26 April 2013.

Akan tetapi. Berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 14/PDT/ 2018/PT.PBR menyatakan bahwa pihak Basri Effendi Siregar (Penjual) secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam Akta Nomor 144 dengan judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, SH tertanggal 26 April 2013.

Sedangkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 menyatakan bahwa Firdaus Munir secara sah terbukti wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam Akta Nomor 144 dengan judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, SH tertanggal 26 April 2013.

Menurut penulis bahwa penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K/Pdt/2019 dalam perspektif hukum perjanjian dikarenakan faktor kesalahan berupa kesengajaan atau kelalaian.

Dimana bentuk kesengajaan yang dilakukan Pihak Firdaus Munir dalam perkara ini, yaitu dengan sengaja tidak melakukan pengurusan sertipikat adalah diserahkan kepada pihak Tergugat dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama 8 bulan.

Bentuk kesengajaan lainnya penyebab terjadinya wanprestasi berdasarkan fakta hukum yaitu selain objek tanah milik Basri Effendi Siregar, pihak Firdaus Munir juga membeli tanah milik orang lain dimana waktu dan Notarisnya sama akan tetapi terhadap orang lain tersebut telah selesai jual belinya dan telah balik nama. Hal ini memberikan gambaran bahwa pihak Firdaus Munir sengaja tidak melakukan pelunasan dan pengurusan sertipikat sampai dengan balik nama ke Kantor Pertanahan.

Sebagaimana pendapat Mariam Darus Badruzaman yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian dapat terjadi wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian yang

disebabkan suatu keadaan karena kesalahannya dan bukan karena dalam keadaan memaksa.¹⁶

Menurut perspektif hukum perjanjian, akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, yaitu membayar ganti rugi kepada kreditur Pasal 1243-1252 KUHPer), pembatalan perjanjian yang membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan (Pasal 1266 KUHPer) dan peralihan risiko (Pasal 1237 ayat (2) KUHPer). Dalam penelitian ini, wanprestasi yang dilakukan pihak Pembeli (tergugat) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga akibat hukumnya akan berdampak pada kedudukan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sebagaimana akan dijelaskan pada sub bab berikutnya.

2. Kedudukan Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi Pada Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019

PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat dengan dasar Pasal 1320 KUHPer yaitu untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjek yang membuat perjanjian dan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif dalam perjanjian.

PPJB adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses,

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 70.

belum terjadi pelunasan harga.¹⁷ Sedangkan menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁸

PPJB sebenarnya belum diatur dalam perundang-undangan yang dan dalam praktik PPJB dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Notaris dalam membuat akta PPJB, bersandar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.¹⁹ Keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN harus dipahami sedemikian adanya sebagai dasar bagi Notaris untuk membuat akta PPJB dan secara normatif diterima sedemikian rupa sebagai norma yang berlaku sebagai hukum positif. Prinsip yang terpenting dalam PPJB tersebut adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian, yaitu:²⁰

1. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*);
2. Formal (*Formele Bewijskracht*);
3. Materil (*Materiele Bewijskracht*).

Dalam hal PPJB hak atas tanah permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli antara lain adalah sertipikat tanah

¹⁷ Shinta Chistie, "Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah, Tesis, Universitas Indonesia Depok, 2012.

¹⁸ Herlien Budiono. Artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I. No. 10. Bulan Maret 2004, hlm. 57.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 73.

yang belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut yang belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pada PPJB tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang disepakati dalam PPJB.²¹

Hasil penelitian penulis pada Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019, diketahui pada Tahun 2013 terjadi hubungan hukum antara Basri Effendi Siregar (Penjual) dengan Firdaus Munir (Pembeli) mengenai jual beli tanah milik Basri Effendi Siregar. Objek jual beli berupa tanah tersebut seluas lebih kurang 1715 Meter, sedangkan kepemilikan tanah Basri Effendi Siregar tersebut seluas lebih kurang 2.216 Meter, yang terletak di Jalan Taman Karya, RT 05/RW06 Kelurahan Tuah Karya.

Kemudian antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir menghadap Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru (Turut Firdaus Munir) untuk membuat Perikatan jual beli, maka dibuatlah akta Notaris yang isinya adalah objek tanah dan para pihaknya yaitu antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir, dan akta tersebut berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 yang dibuat oleh Notaris HJ. Elfa Yulida SH, dan Salinan Akta ini tidak ada sama sekali diterima Basri Effendi Siregar, dan hanya menerima photocopy yang diberikan oleh Firdaus Munir.

Akta berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 tersebut merupakan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Salah satu klausul hak dan kewajiban para pihak dalam Akta berjudul Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 tersebut, yaitu harga tanah permeter adalah Rp. 100.000,-, (Seratus Ribu Rupiah) dan selanjutnya pembayaran Pertama telah diterima Basri Effendi Siregar

²¹ Ghani Rachman Wibowo, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Sebenarnya Adalah Perjanjian Utang Piutang Oleh Para Pihak", Tesis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2018.

sebesar Rp.50.000.000,-,(lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua pada tanggal 31-05-2013 sebesar Rp. 30.000.000,-, (tiga puluh juta rupiah) total yang diterima Basri Effendi Siregar sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan sisa pelunasannya akan dibayar Firdaus Munir setelah sertifikat tanah tersebut atas nama Firdaus Munir keluar dari BPN Kota Pekanbaru, dan selanjutnya Basri Effendi Siregar telah menyerahkan Surat tanah miliknya yaitu SKGR Nomor 154/593.83/KT/V/2005, tertanggal 17 Mei 2005, untuk dilakukan pemecahan surat kepada Firdaus Munir.

Selanjutnya yang melakukan pengurusan sertifikat adalah diserahkan kepada pihak Firdaus Munir dan termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru, maka Firdaus Munir menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama 8 bulan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menurut penulis pengaturan PPJB dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yaitu tanah seluas 1760,70 Meter yang terletak di Jalan Taman Karya RT 05/RW 06 Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli Nomor akta 144, tertanggal 26 April 2013 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 Kuhper) dan telah dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru.

Fakta hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Nomor 2362K/Pdt/2019, diketahui bahwa Pihak Basri Effendi Siregar telah mengajukan gugatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang dilakukan pihak Firdaus Munir ke Pengadilan Negeri Pekanbaru. Adapun alasan gugatan wanprestasi yang diajukan Basri Effendi Siregar, yaitu:

Basri Effendi Siregar menunggu tentang penyelesaian sisa pembayaran tanah miliknya yang dibeli Firdaus Munir sesuai dengan Akta Perikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida SH, Notaris di Pekanbaru, dan juga menghubungi Firdaus Munir melalui HP dan juga melalui SMS akan tetapi jawaban Firdaus Munir tidak jelas dan juga tidak ada memberikan kabar tentang perkembangan pengurusan sertifikat yang dilakukan Firdaus Munir, dan sampai pada bulan Agustus 2015, tepatnya pada Tanggal 27 Agustus 2015, Basri Effendi Siregar menyurati Firdaus Munir agar menyelesaikan proses jual beli antara Basri Effendi Siregar dan Firdaus Munir, dan hal ini Basri Effendi Siregar lakukan karena jangka waktu untuk pengurusan sertifikat sudah cukup lama yaitu dari mulai Bulan April 2013 sampai dengan Bulan Agustus 2015 (selama 28 Bulan), sementara kata Firdaus Munir sewaktu membuat perikatan jual beli di Notaris (Turut Firdaus MunirI) paling lama 8 bulan sertifikat sudah selesai.

Firdaus Munir tidak ada menanggapi Surat yang dikirim oleh Basri Effendi Siregar, dan akhirnya Basri Effendi Siregar mendatangi rumah Firdaus Munir dan menanyakan kenapa sampai saat ini pembayaran sisa pelunasan jual beli tanah milik Basri Effendi Siregar belum diselesaikan Firdaus Munir, dan Firdaus Munir memberikan jawaban yang tidak pasti dan berbelit-belit, dan Basri Effendi Siregar juga menanyakan kenapa sertifikat atas nama Firdaus Munir juga belum selesai, malah Firdaus Munir menyatakan berkasnya hilang dan Basri Effendi Siregar meminta berkas atau bukti bahwa Firdaus Munir telah mengurus sertifikat hak milik diatas tanah yang dijual Basri Effendi Siregar kepada Firdaus Munir, agar Basri Effendi Siregar membantu menyelesaikannya di BPN Kota

Pekanbaru, akan tetapi Firdaus Munir tidak ada memberikan bukti bahwa proses pengurusan sertifikat di BPN Kota Pekanbaru telah dilakukan Tergugat.

Karena ingin kepastian maka Basri Effendi Siregardi Tahun 2015 itu juga mempertanyakan apakah memang ada Firdaus Munir mengurus Pembuatan sertifikat di BPN Kota Pekanbaru, dan ternyata selama ini Firdaus Munir tidak ada melakukan pengurusan Sertifikat di atas tanah yang dijual Basri Effendi Siregar kepada Tergugat. Basri Effendi Siregar sudah cukup sabar selama ini menghadapi ulah Firdaus Munir yang sudah ingkar janji, dan Basri Effendi Siregar sudah berulang kali menemui Tergugat, dan juga biaya Basri Effendi Siregar sudah banyak keluar, termasuk biaya perjalanan dari Dumai ke Pekanbaru, sehingga Basri Effendi Siregar sudah banyak mengalami kerugian biaya dan kerugian Waktu selama ini, akan tetapi Firdaus Munir tidak ada upaya menyelesaikan masalah proses jual beli ini sampai tuntas sesuai dengan akta Perikatan jual beli yang dibuat Basri Effendi Siregar dan Tergugat, dibuktikan lagi selama lebih dari 2 (dua) tahun Firdaus Munir tidak ada mengurus Sertifikat di atas tanah yang dijual Basri Effendi Siregar kepada Firdaus Munir.

Berdasarkan uraian perkara tersebut di atas, menurut penulis perbuatan dari Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) merupakan wanprestasi yang sama sekali tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi atau dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa penyebab Firdaus Munir (Tergugat) melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu karena kesalahannya sendiri baik dengan sengaja maupun karena kelalaian, tidak melaksanakan kewajiban bukan dikarenakan oleh hal-hal yang diluar kemampuannya, melainkan karena perbuatan yang disengaja atau karena kelalaian.

Pertimbangan gugatan wanprestasi oleh Basri Effendi Siregar terhadap perbuatan Firdaus Munir yang tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan PPJB yang dibuat dan disepakati bersama, Putusan Majelis Hakim terhadap hal ini, sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 88/Pdt.G/2017/PN.Pbr

a. Putusan Majelis Hakim

Majelis Hakim menyatakan Firdaus Munirsecara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana yang tertuang didalam Akta Nomor 144 dengan judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, SH tertanggal 26 April 2013. Terhadap perikatan jual beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana bunyi Akta Nomor 144 judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Hj.Elfa Yulida SH, **batal demi hukum dan tidak berlaku lagi.**

b. Pertimbangan Majelis Hakim

Yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah terbitnya Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, SH, Notaris di Pekanbaru yang terbit berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya Nomor 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register Nomor: 154/593.83/KT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005. Setelah meneliti Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan luas lebih kurang 2. 216 M2 yang terbit berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya Nomor 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register Nomor : 154/593.83/KT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang mana SKGR tersebut adalah antara Asril dengan Basri Efendi Siregar (Penggugat).

Oleh karena terbitnya Akta Notaris No. 144 tertanggal 26 April 2013, dengan Judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat seluas 2.216 M2 tidak sesuai dengan catatan Surat Keterangan Ganti Kerugian, atas nama Basri Efendi Siregar, Register Lurah Tuah Karya No. 340/593/KTK/2005, tanggal 17 Mei 2005, yang diketahui Camat Tampan Register No. : 154/593.83/KT/V/2005, tanggal 17 Mei 2005 yang di SKGR kepada Tergugat dengan luas 1.760,7 M2. Tergugat tidak pula melakukan melunasi sisa pembayaran atas tanah milik Penggugat yang dibeli Tergugat sesuai dengan Akta Perikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tertuang didalam akta No.144 dengan Judul Akta Pengikatan diri untuk melakukan jual beli yang dibuat Notaris HJ. Elfa Yulida, tertanggal 26 April 2013, maka perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana bunyi akta Nomor 144 judul akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris HJ.Elfa Yulida SH, batal demi hukum dan tidak berlaku lagi.

c. Pendapat Penulis

Timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka melalui peristiwa hukum ini muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPdata, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang. Selanjutnya Pasal 1234 menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam perkara ini, hubungan hukum yang terjadi antara Basri Effendi Siregar sebagai Penjual dengan pihak Tergugat yaitu Firdaus Munir sebagai pembeli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pelaksanaan dalam

perjanjian pengikatan jual beli tersebut, pihak Firdaus Munir tidak melakukan prestasi sebagaimana yang telah disepakati bersama yaitu melakukan pengurusan sertifikat termasuk biaya-biaya pengurusan balik nama dan juga biaya pengurusan sertifikat, dan pada saat dibuat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Turut Tergugat I, maka Tergugat menyatakan bahwa pengurusan sertifikat paling lama 8 bulan. Selain itu, mengenai sisa pembayaran tanah milik Penggugat yang dibeli Tergugat sesuai dengan Akta Perikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dan juga menghubungi Tergugat melalui HP dan juga melalui SMS akan tetapi jawaban Tergugat tidak jelas dan juga tidak ada memberikan kabar tentang perkembangan pengurusan sertifikat yang dilakukan Tergugat, dan sampai pada bulan Agustus 2015.

Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara bahwa “Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”. Maksudnya adalah berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkarjanji (wanprestasi).²² Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:

- 1) Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- 2) Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- 3) Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi

²² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 21.

- 4) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- 5) Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Menurut penulis, perbuatan Firdaus Munir dengan tidak melakukan pengurusan surat-surat balik nama dan tidak membayar sisa angsuran dari hubungan hukum perjanjian pengikatan jual beli merupakan wanprestasi dengan tidak melakukan prestasi sama sekali kepada Basri Effendi Siregar. **Dalam perkara ini, kedudukan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi batal demi hukum atau tidak berlaku lagi.**

1. Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 14/PDT/2018/PT.PBR

a. Putusan Majelis Hakim

Majelis Hakim menyatakan Basri Effendi Siregar telah melakukan wanprestasi dan menyatakan sah dan berharga berupa Surat Keterangan Ganti Rugi Register Lurah Tuah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan diketahui Camat Tampan Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tanggal 17 Mei 2013 dengan luas 1.760,7 m² serta Akta Notaris Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 114 tanggal 26 April 2013. Kemudian menghukum Basri Effendi Siregar Konvensi untuk melaksanakan perjanjian jual beli dengan iktikad baik sebagaimana dituangkan dalam Akta Notaris Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013;

b. Pertimbangan Majelis Hakim

Bahwa Firdaus Munir telah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai persekot atau jual beli setelah penandatanganan akta ini dan pihak pertama mengaku telah menerimanya dari pihak kedua dan akta ini berlaku juga sebagai tanda terima/kwitansinya. Pembayaran kedua sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga

puluh juta rupiah) juga telah diberikan oleh Firdaus Munir. Sisa pelunasan pembayarannya belum dapat dilakukan oleh Firdaus Munir karena belum menguasai tanah a quo secara utuh seluas 2.216 M² dibuktikan dengan luas tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Firdaus Munir (Pemanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi; seluas 1.760,78 M² (Bukti T.5) sesuai Surat Keterangan Ganti Kerugian Lurah Tuah Karya Nomor 175/593/KTK/V/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan diketahui Camat Tampan Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tanggal 17 Mei 2013 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11646 tanggal 27 Juni 2014 atas nama Firdaus Munir.

Firdaus Munir, untuk pengurusan proses balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas sebagian tanah a quo seluas 1.760,78 M² tersebut telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) namun demikian bukti-bukti pembayarannya tidak dapat di lihat.

c. Pendapat Penulis

Menurut penulis, alasan hukum pihak Firdaus Munir yang mengatakan bahwa sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut tidak ada hak Basri Effendi Siregar untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap objek jual beli tanah a quo. Hal ini, tidak benar dikarenakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli baru akan beralih kepada pembeli apabila dengan dasar akta jual beli dan setelah pembayaran BPHTB dan PPH yang dilanjutkan dengan proses balik nama. Sedangkan jual beli yang dilakukan Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir dengan dasar PPJB sehingga masih ada hak dari Basri Effendi Siregar terhadap objek jual beli tersebut.

Walaupun putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menyatakan sah dan berharga Akta Notaris Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013, akan tetapi menurut penulis kedudukan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi

tetap batal demi hukum atau tidak berlaku lagi. Akibat hukumnya, objek tanah PPJB tersebut kembali kepada Basri Effendi Siregar dan apabila sejumlah uang ada diterima Basri Effendi Siregar agar dikembalikan kepada Firdaus Munir.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2362K /PDT/2019

a. Putusan Majelis Hakim

Majelis Hakim, menyatakan Firdaus Munir secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi dalam Perikatan Jual Beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Nomor 144 dengan judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli yang dibuat Notaris Hj. Elfa Yulida, SH tertanggal 26 April 2013 kemudian Majelis Hakim juga menyatakan perikatan jual beli antara Basri Effendi Siregar dengan Firdaus Munir sebagaimana bunyi Akta Nomor 144 judul Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli tertanggal 26 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Hj.Elfa Yulida SH, batal dan tidak berlaku lagi.

b. Pertimbangan Majelis Hakim

Alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 16 Juli 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 Agustus 2018, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Judex Facti/Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3), Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 yang diperbuat di hadapan Notaris Hj. Elfa Yulida, S.H. ditentukan pelunasan tanah objek sengketa oleh

Tergugat kepada Penggugat setelah terbit sertipikat yang diurus oleh Tergugat, sejak tanggal 26 April 2013 sampai sekarang sisa harga tanah objek sengketa belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat maka mengingat lamanya perjanjian untuk jual beli belum terlaksana dan berdasarkan Pasal 6 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut, Tergugat terbukti wanprestasi, patut dan adil Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 26 April 2013 tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Penjual (Penggugat dalam perkara a quo) harus mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah)

c. Pendapat Penulis

Menurut Subekti, akibat hukum wanprestasi yang dilakukan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang belum lunas dalam perspektif hukum perjanjian, yaitu:²³

- 1) Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 KUHPer). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- 2) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPer).
- 3) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPer). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- 4) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka Hakim Pasal 181 ayat (1) (HIR) *Herziene Inland Reglement*. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

²³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 47.

- 5) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPer). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan uraian akibat hukum wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam perspektif hukum perjanjian tersebut diatas menjelaskan salah satu akibat wanprestasi adalah “memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian”. Hal ini, tercermin dalam perkara wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Pihak Basri Effendi Siregar dengan Pihak Firdaus Munir yang berakhir pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung.

Adapun perbuatan hukum yang dilakukan Firdaus Munir (pembeli) terhadap tanah (objek PPJB) milik Basri Effendi Siregar (Penjual), yaitu Firdaus Munir telah melakukan pengurusan Surat Keterangan Ganti Kerugian Register Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tertanggal 17 -5-2013, dan dalam pengurusan Surat SKGR ini, Basri Effendi Siregar tidak ada dilibatkan Firdaus Munir terutama saat melakukan pengukuran dilapangan, sehingga ukuran dan batasnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal sewaktu dilakukan perikatan jual beli di hadapan Notaris. Basri Effendi Siregar menerima SKGR asli nomor 154/593.83/KT/2005 yang telah dikurangi luasnya, selanjutnya Basri Effendi Siregar juga menemui pihak Kecamatan Tampan, untuk mempertanyakan tentang pemecahan Surat SKGR yang dilakukan Tergugat, dan akhirnya Basri Effendi Siregar mendapat photocopy SKGR Reg.Nomor 638/593.83/KT/V/2013 tertanggal 17-6-2013, yang ditanda tangani oleh Lurah Tuah Karya (Turut Tergugat II), dan juga ditanda tangani oleh Camat Tampan, Kota Pekanbaru (Turut Tergugat III), yang luas dalam SKGR itu tidak sesuai dengan kesepakatan sewaktu diadakannya perikatan jual beli ditempat Notaris, dan hal ini Basri Effendio Siregar pertanyakan kepada Firdaus Munir, kata Firdaus Munir hal itu tidak masalah, nanti berapa dapat ukuran dari BPN kota Pekanbaru, itulah luasnya

dibuat dalam sertifikat, kata Firdaus Munir, bahwa dalam SKGR nomor 638/593.83/KT/V/2013 tertanggal 17-6-2013, luas tanah 1760,78 Meter.

Menurut penulis, agar memberikan kepastian hukum bagi pihak Basri Effendi Siregar akibat wanprestasi oleh Pihak Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) maka berdasarkan Putusan Majelis Hakim menyatakan terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli batal dan tidak berlaku lagi sehingga perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada. Sehingga, kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak mengikat bagi para pihak dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti. Dikarenakan adanya itikad tidak baik dari Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dengan melakukan perbuatan hukum atas tanah (objek PPJB) tanpa sepengetahuan Basri Effendi Siregar sebagai pemilik tanah (objek PPJB) tersebut.

Sebagaimana pendapat Salim, HS, menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi hukum. Bila dilihat dari kewajiban pembeli, maka dalam jual beli ini pembeli juga mempunyai tugas yang pertama. Obligasi utaman yang harus dipenuhi oleh pihak itu sendiri adalah membayar harga dari obyek penjualan yang diperjualbelikan mengikuti harga yang dipersetujui. Bilamana pembeli tidak membayar pembayaran sesuai dengan kesepakatan maka penjual boleh menuntut pembatalan penjualan tanah tersebut.²⁴

D. KESIMPULAN

1. Penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan perbuatan Firdaus Munir (Pembeli/tergugat) dalam perspektif

²⁴ Salim, HS. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (tpa dua)*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 31.

hukum perjanjian yaitu karena kesalahan yang dilakukan dengan sengaja maupun karena kelalaian terkait Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019 tentang tidak melakukan pengurusan balik nama dan sisa pembayaran sebagaimana yang telah dijanjikannya dalam PPJB.

2. Kedudukan hukum terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi pada Putusan Perkara Nomor 2362K /PDT/2019 adalah batal demi hukum dan tidak berlaku lagi sehingga perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada. Alasan penulis, dikarenakan adanya itikad tidak baik dari Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dengan melakukan perbuatan hukum atas tanah (objek PPJB) tanpa sepengetahuan Basri Effendi Siregar sebagai pemilik tanah (objek PPJB) tersebut.

E. SARAN

1. Diharapkan Majelis Hakim mempertimbangkan perspektif hukum perjanjian dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli agar memberi kepastian hukum dalam menyelesaikan perkara di persidangan tingkat PN sampai dengan Kasasi.
2. Diharapkan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan perkara sengketa jual beli tanah dapat memberikan kepastian hukum terkait kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi.

F. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris)*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

-----, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Meliala, A Qirom Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Cet. 1, Yogyakarta: Liberty, 1985.

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo, 2014.

Rambe, Ropaun, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Satrio, J, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Subekti,R, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1986.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.

HS, Salim,. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (tpa dua)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

2. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Diterjemahkan oleh R. Subekti, R dan R. Tjitrosudibyo, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Skripsi, Tesis dan Disertasi yang belum dipublikasikan

Chistie, Shinta, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Tesis. Universitas Indonesia, Depok, 2012.

Wibowo, Ghani Rachman, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Sebenarnya Adalah Perjanjian Utang Piutang Oleh Para Pihak”, Tesis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2018.

Kurniawan, Nyoman Samuel, “*Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*”, Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013.

3. Jurnal

Herlien Budiono. Artikel “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak”. *Majalah Renvoi*, Edisi Tahun I. No. 10. Bulan Maret 2004.