

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH YANG DILAKUKAN SECARA DI BAWAH TANGAN**

LEGAL MEMORANDUM



Oleh:

SABRINA DIVA AZZAHRA

Nomor Induk Mahasiswa: 18410278

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH YANG DILAKUKAN SECARA DI BAWAH TANGAN**

LEGAL MEMORANDUM

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:
SABRINA DIVA AZZAHRA

NIM: 18410278

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH YANG DILAKUKAN SECARA DI BAWAH TANGAN

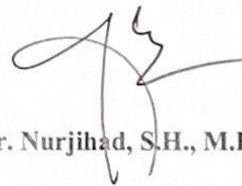
Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada Tanggal 19



Desember 2022

Yogyakarta, 19 Desember 2022

Dosen Pembimbing Skripsi,



(Dr. Nurjihad, S.H., M.H.)

NIK. 904100106



**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH YANG DILAKUKAN SECARA DI BAWAH TANGAN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 19 Desember 2022 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 19 Desember 2022

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua

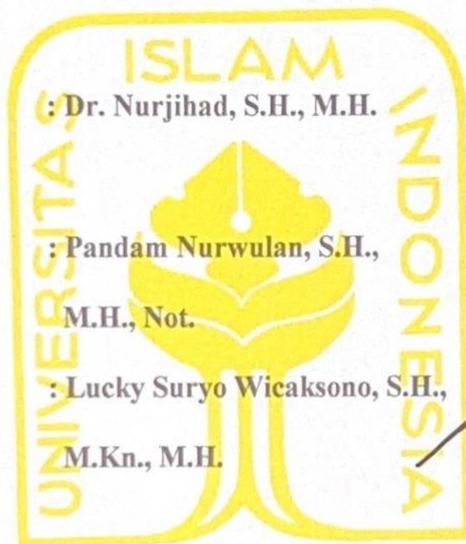
: Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

2. Tim Penguji

**: Pandam Nurwulan, S.H.,
M.H., Not.**

3. Tim Penguji

**: Lucky Suryo Wicaksono, S.H.,
M.Kn., M.H.**



Mengetahui
Universitas Islam Indonesia



Fakultas Hukum
Dekan,

(Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.)

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN
Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Sabrina Diva Azzahra

Nomor Mahasiswa : 18410278

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **“Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan”**. Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya juga tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku selama penyusunan;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 28 November 2022
Yang membuat pernyataan



Sabrina Diva Azzahra



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Sabrina Diva Azzahra
2. Tempat Lahir : Bantul
3. Tanggal Lahir : 28 September 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Kuroboyo RT 03 Caturharjo Pandak Bantul
Daerah Istimewa Yogyakarta
7. Alamat Asal : Kuroboyo RT 03 Caturharjo Pandak Bantul
Daerah Istimewa Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Alm. Muryanto
Pekerjaan Ayah : Pensiunan
 - b. Nama Ibu : Budhi Hartati
Pekerjaan Ibu : Pensiunan
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 1 Srandakan
 - b. SLTP : SMP Negeri 1 Galur
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Kasihan
10. Hobi : Membaca

HALAMAN MOTTO

“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya.” (QS.

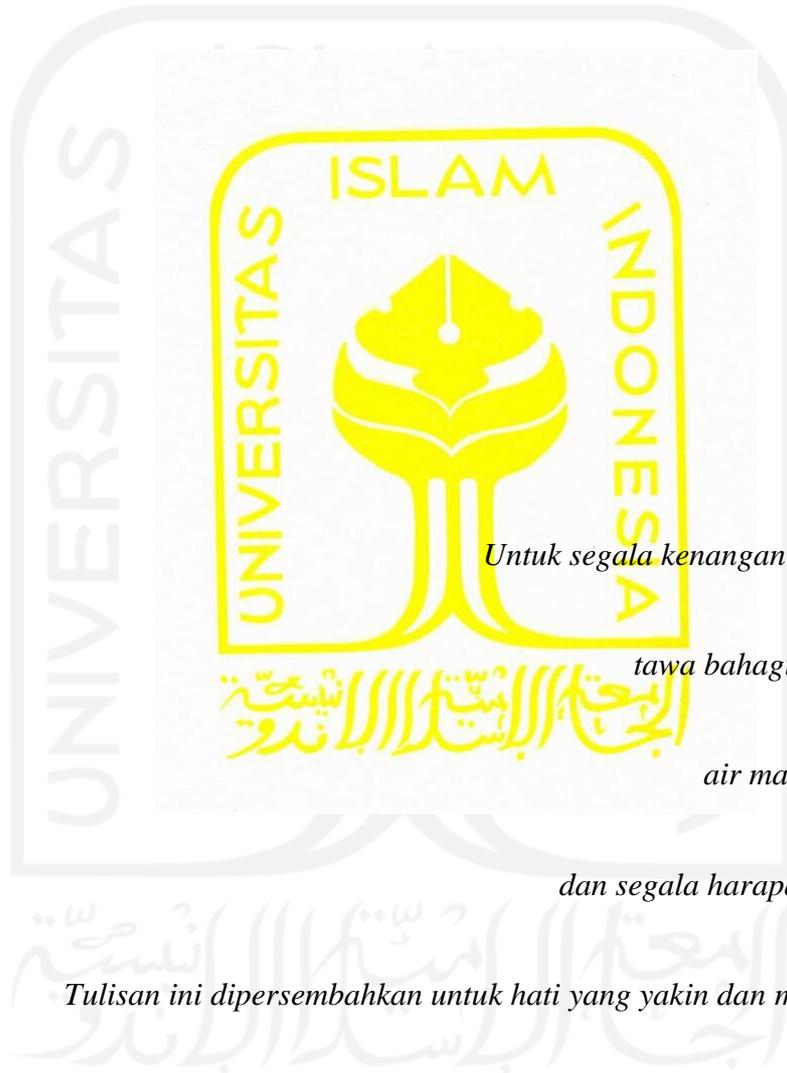
Al-Baqarah 286)

“Tidak mustahil bagi orang biasa untuk memutuskan menjadi luar biasa.” - Elon

Musk.



HALAMAN PERSEMBAHAN



Untuk segala kenangan yang berlalu,

tawa bahagia yang hadir,

air mata yang jatuh,

dan segala harapan yang lahir.

Tulisan ini dipersembahkan untuk hati yang yakin dan mau berusaha.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah, serta karunia-Nya. Sholawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah SAW yang atas perjuangannya dunia hari ini terbebas dari kebodohan dan keterbelakangan. Anugerah yang tak terkira diberikan Tuhan Yang Maha Kuasa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Legal Memorandum yang berjudul ***“Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan”***, sebagai syarat kelulusan studi Strata-1 pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Selain sebagai syarat kelulusan, semoga karya ini dapat berguna bagi ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu hukum.

Selama penulis menempuh studi hingga penulisan skripsi ini banyak orang-orang yang telah berjasa. Mereka telah berperan baik secara langsung maupun tidak langsung pada Legal Memorandum ini maupun terhadap perkembangan diri penulis hingga dapat berada pada posisi saat ini. Dalam kesempatan ini terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Almarhum Bapak Muryanto dan Ibu Budhi Hartati, kedua orang tua Penulis yang selalu memberikan kasih sayang, nesehat, doa, serta

kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah dalam hidup penulis.

2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia terima kasih telah memberikan bekal ilmu tanpa Bapak Penulis tidak akan sampai pada penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dodik Setiawan Nur Heriyanto, S.H., M.H. LL.M., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana, Universitas Islam Indonesia. Penulis sangat berterima kasih atas segala pelajaran baik dan pengetahuan yang telah diberikan.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H, berkat bimbingan dan pencerahan keilmuan beliauah Penulis akhirnya menyelesaikan penulisan tugas akhir ini. Tak akan pernah cukup ucapan terima kasih dari Penulis untuk beliau yang telah ikhlas dalam memberikan waktu, bimbingan ilmu, serta dorongan yang sangat berharga.
6. Bapak Ricky Rustam S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik. Terimakasih telah memberikan bimbingan dan ilmu selama ini.
7. Kuntum Millenia, Vania Lutfi Safira Erlangga, Aliza Inova Maulana, dan 'Anisa Izzati sahabat penulis yang selalu memberikan dorongan dan motivasi untuk penulis baik dalam menyelesaikan skripsi maupun dalam menghadapi kehidupan. Mereka adalah orang-orang hebat penuh

dengan kasih sayang dan kehadirannya sudah seperti keluarga sendiri bagi Penulis dalam menjalasi proses pembelajaran selama Penulis menempuh studi.

8. Mas Rudi Anggono, terimakasih untuk segala doa, dukungan, perhatian, kebaikan dan kesabarannya menghadapi Penulis.

Akhir kata *Billahi taufiq wal hidayah Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
CURICULUM VITAE.....	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Posisi Kasus	1
B. Permasalahan Hukum.....	3
C. Metode Penelitian	3
D. Sistematika Pelaporan.....	6
BAB II PENELUSURAN DOKUMEN HUKUM	
A. Bahan Hukum Primer	9
B. Bahan Hukum Sekunder	20
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Syarat Sah Perjanjian	27
3. Asas-Asas Perjanjian	28
4. Unsur Perjanjian	30
5. Batalnya Perjanjian	31
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	32
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	32
2. Alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	33
C. Perjanjian Jual Beli	35
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	35
2. Kewajiban Penjual dan Pembeli	36

D.	Wanprestasi.....	36
	1. Pengertian Wanprestasi	36
	2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	37
	3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi.....	38
E.	Akta.....	39
	1. Pengertian Akta Otentik	40
	2. Pengertian Akta Di Bawah Tangan	40
F.	Tanah	40
	1. Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Tanah	40
	2. Hak-Hak Atas Tanah	41
G.	Penyelesaian Sengketa.....	45
	1. Pengertian Sengketa	45
	2. Pengertian Penyelesaian Sengketa	46
	a. Penyelesaian Sengketa Metode Litigasi	46
	b. Penyelesaian Sengketa Metode Non Litigasi	47

BAB IV PENDAPAT HUKUM

A.	Pendapat Hukum Masalah Pertama.....	53
B.	Pendapat Hukum Masalah Kedua.....	61

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI HUKUM

A.	Kesimpulan	67
B.	Rekomendasi Hukum.....	68

DAFTAR PUSTAKA	70
-----------------------------	-----------

ABSTRAK

Perolehan hak atas tanah di Indonesia dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Namun seringkali dilakukan melalui metode jual beli. Proses peralihan hak atas tanah pada hakikatnya harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam prakteknya masyarakat menganggap prosedur peralihan hak atas tanah melalui PPAT sangat rumit sehingga masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan yang berkemungkinan menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Teknik pengumpulan data dapat didapatkan melalui studi Pustaka dan studi lapangan. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pertama, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas secara di bawah tangan yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B adalah sah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kedudukan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dibuat oleh Tuan A dan Tuan B meski dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi Undang-Undang bagi yang membuatnya. Kedua, upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh para pihak adalah melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dengan cara mediasi non litigasi. Mediasi non litigasi merupakan alternatif untuk menyelesaikan perkara karena dalam pelaksanaannya proses yang dilalui sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Kata-kata Kunci: perjanjian, jual beli, hak atas tanah, di bawah tangan, penyelesaian sengketa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus

Pada tanggal 27 Desember 2018 telah terjadi perjanjian jual beli sebidang tanah yang dilakukan oleh Tuan A¹ dengan Tuan B². Adapun isi dari perjanjian tersebut pada intinya adalah Tuan A menjual tanahnya yang berada di Dusun Kuroboyo RT 04 Kelurahan Caturharjo Kecamatan Pandak Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi kepada Tuan B dengan harga permeternya sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga total harga tanah tersebut adalah Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Kedua belah pihak sepakat dengan perjanjian tersebut dan telah dilakukan pembayaran oleh Tuan B sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai dihadapan para saksi. Setelah dilakukan pembayaran lunas oleh Tuan B kemudian Tuan A sebagai penjual menyerahkan sertifikat tanah tersebut.

Pada sekitar bulan Desember tahun 2019 Tuan B berencana ingin mendirikan bangunan diatas tanah yang dibelinya dari Tuan A tersebut. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, sebelum mendirikan bangunan di tanah tersebut Tuan B berencana ingin membalik nama sertifikat tanah yang dibelinya tersebut menjadi atas namanya sendiri. Namun, pada saat Tuan B akan melakukan proses balik nama atas tanah yang dibelinya, salah satu anak dari Tuan A datang

¹ Nama pihak sebagai debitur disamarkan.

² Nama pihak sebagai kreditur disamarkan.

menemui Tuan B dan melarang Tuan B untuk melakukan balik nama atas tanah yang dibeli dari ayahnya. Anak tersebut mengaku bahwa tanah yang dijual ayahnya kepada Tuan B merupakan satu-satunya asset yang bisa diwariskan kepada empat orang anaknya. Padahal pada saat dilakukannya perjanjian jual beli antara Tuan A dan Tuan B para ahli waris dari Tuan A menyaksikan secara langsung dan menyetujuinya pula.

Setelah kejadian tersebut, Tuan B memutuskan untuk tidak melakukan balik nama atas tanah yang dibelinya dari Tuan A. Ia menemui Tuan A dan meminta uangnya dikembalikan secara utuh dengan alasan ia tidak bisa memiliki tanah yang dibelinya secara utuh. Tuan B akan menyerahkan sertifikat tanah tersebut apabila uang sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dikembalikan kepadanya. Permintaan Tuan B tersebut disetujui oleh Tuan A dan anak-anaknya. Mereka meminta jangka waktu untuk mengembalikan uang milik Tuan B karena uang tersebut sudah habis digunakan untuk berbagai hal. Tuan B memberikan waktu 3 (tiga) bulan kepada keluarga Tuan A untuk mengembalikan uangnya dan disepakati oleh keluarga Tuan A.

Setelah menunggu lebih dari 3 (tiga) bulan dari yang dijanjikan keluarga Tuan A tidak kunjung mengembalikan uang milik Tuan B. Kemudian Tuan B meminta agar uangnya segera dikembalikan. Namun, keluarga Tuan A tidak juga menepati janjinya. Ketika Tuan B meminta haknya kepada keluarga Tuan A mereka selalu beralasan jika kredit yang diajukan kepada bank selalu ditolak oleh bank.

Pada sekitar bulan Februari 2020 ahli Tuan A menemui Tuan B dan memohon kepada Tuan B untuk menyerahkan sertifikat tanah tersebut. Ahli waris tersebut

mengaku bahwa sertifikat tanah akan dilakukan balik nama atas nama salah satu ahli waris dari Tuan A sehingga sertifikat tanah tersebut dapat digunakan sebagai agungan di bank. Awalnya Tuan B bersikukuh tidak akan menyerahkan sertifikat tersebut karena sertifikat tanah tersebut adalah haknya. Namun, ahli waris Tuan A meyakinkan Tuan B bahwa satu-satunya jalan agar uang Tuan B dapat dikembalikan adalah dengan cara tersebut. Setelah berpikir panjang Tuan B menyerahkan sertifikat tanah tersebut dengan harapan uangnya akan segera dikembalikan.

Beberapa bulan setelah Tuan B menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tuan A uangnya juga tidak kunjung dikembalikan. Setiap saat Tuan B menanyakan kejelasan haknya kepada keluarga Tuan A jawabannya masih sama yaitu kredit tidak bisa dikabulkan oleh bank. Hingga pada bulan Desember 2021 keluarga Tuan A tidak dapat memenuhi kewajibannya dan Tuan B tidak terpenuhi haknya sehingga Tuan B merasa dirugikan.

B. Permasalahan Hukum

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat secara di bawah tangan?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa wanprestasi atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?

C. Metode Penelitian Hukum

Metode penelitian merupakan langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan data atau informasi, mendapatkan pengetahuan

ilmiah, serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.

Metode penelitian pada penulisan legal memorandum ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini adalah penelitian hukum normatif (*legal research*). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder³. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi⁴. Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan tiap pasal, formalitas dan kekuatan yang mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa pada penelitian hukum normatif memiliki cakupan yang luas⁵.

2. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini merupakan data primer dan data sekunder. Data primer dapat ditemukan dalam wawancara dengan para pihak terkait. Sedangkan data sekunder dapat

³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 13.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010, hlm. 35.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 6-7.

ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum, dan hasil penelitian hukum.

3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini adalah:

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Metode studi kepustakaan berguna untuk memperoleh data dari mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel hukum, dan hasil penelitian hukum terdahulu yang dapat dijadikan dasar dalam penelitian dan menganalisa permasalahan yang ada.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan merupakan penelitian dengan cara wawancara kepada pihak terkait sebagai upaya pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan maupun tertulis untuk mendapatkan informasi yang akurat dan terpercaya.

4. Metode Pendekatan

Penulisan legal memorandum ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

5. Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini adalah analisis data yuridis normatif yang didasarkan pada penelusuran bahan-bahan hukum terutama terhadap bahan hukum primer.

Pendekatan yuridis normatif, yaitu metode analisis yang menggunakan sumber-sumber data hukum primer dan sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka, yang kemudian dianalisis serta menarik kesimpulan dan permasalahan yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut⁶.

D. Sistematika Pelaporan

Agar penulisan legal memorandum ini dapat dipahami dan mudah untuk dimengerti oleh para pembaca, maka legal memorandum ini disusun secara sistematis. Adapun perincian sistematikanya adalah sebagai berikut:

1. Bab I: Pendahuluan
 - a. Posisi Kasus, dalam bagian ini penulis menguraikan mengenai posisi kasus, problematika hukum, serta fakta-fakta hukum yang terjadi secara sistematis, kronologis, dan objektif.
 - b. Permasalahan hukum, dalam bagian ini penulis menuangkan beberapa pertanyaan hukum yang menggambarkan permasalahan hukum yang dipersoalkan dalam kasus tersebut.
 - c. Metode penelitian hukum, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif (*legal research*) sehingga akan memuat sumber hukum primer dan sekunder.
 - d. Kerangka atau sistematika penulisan legal memorandum.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 24.

2. Bab II: Penelusuran Dokumen Hukum

Penelusuran dokumen hukum yang relevan dan sesuai dengan tujuan pemecahan permasalahan dalam kasus ini akan dibagi dalam berbagai sumber hukum yaitu:

a. Sumber hukum primer

Sumber hukum primer yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini berupa Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

b. Sumber hukum sekunder

Sumber hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan legal memorandum ini berupa pendapat pakar atau ahli hukum perdata, jurnal hukum dan artikel hukum.

3. Bab III: Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisi mengenai penjabaran teori-teori yang akan digunakan untuk menganalisa permasalahan hukum mengenai perjanjian,

perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian jual beli, wanprestasi, akta, tanah, dan penyelesaian sengketa.

4. Bab IV: Pendapat Hukum

Pendapat hukum merupakan pendapat yang dipaparkan oleh penulis berdasarkan permasalahan hukum, fakta-fakta hukum yang terjadi dan berkaitan dengan berbagai sumber yang relevan, sehingga permasalahan dapat dipecahkan dan ditemukan solusi terkait permasalahan yang terjadi.

5. Bab V: Kesimpulan dan Rekomendasi Hukum

Kesimpulan dan Rekomendasi Hukum merupakan jawaban singkat atau kesimpulan dari pendapat hukum yang berisi saran-saran terbaik untuk memecahkan permasalahan hukum.

BAB II

PENELUSURAN DOKUMEN HUKUM

Dokumen hukum yang relevan dapat menjadi dasar dalam pemecahan masalah, dalam Legal Memorandum ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

A. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar 1945

a. Pasal 28 H ayat (2)

“Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.”

b. Pasal 28 J ayat (1)

“Setiap orang wajib menghormati hak asasi manusia orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat berbangsa, dan bernegara.”

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1233

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang.”

b. Pasal 1234

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Pasal diatas mengatur mengenai obyek perikatan, obyek perikatan atau prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perikatan adalah prestasi berupa untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Suatu obyek perikatan harus memenuhi persyaratan, diantaranya:⁷

- 1) Harus tertentu atau dapat ditentukan. Berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan sebagai unsur terjadinya kesepakatan suatu obyek tertentu, tetapi hendaknya ditafsirkan sebagai dapat ditentukan.
- 2) Obyeknya diperkenankan. Berdasarkan Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perikatan tidak dapat disepakati jika obyeknya bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan atau jika dilarang oleh Undang-undang.
- 3) Prestasinya dimungkinkan. Syarat obyek perikatan sangat relevan dengan kasus yang terjadi antara Tuan A dan Tuan B, dimana pihak Tuan A berkewajiban menyerahkan sertifikat tanahnya kepada Tuan B dan memungkinkan Tuan B untuk memenuhi prestasi yaitu menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakat bersama.

c. Pasal 1266

⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994, hlm.4.

“Syarat batal dianggap selalu diacantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

d. Pasal 1313

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi.

Pasal ini menunjukkan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Sehingga dalam kasus ini antara Tuan A

dan Tuan B telah terjadi perjanjian secara dibawah tangan yang dilindungi oleh undang-undang, dimana salah satu pihak wajib melaksanakan prestasi.

e. Pasal 1320

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Syarat pertama dan kedua mengatur mengenai subjek dari perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengatur mengenai obyek dari perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat maka perjanjian tersebut haruslah batal demi hukum⁸.

f. Pasal 1338

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

“Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

g. Pasal 1340 ayat (1)

⁸ *Ibid*, hlm.57.

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

h. Pasal 1457

“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.”

i. Pasal 1458

“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.”

j. Pasal 1475

“Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.”

k. Pasal 1513

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.”

l. Pasal 1519

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532.”

m. Pasal 1858

“Segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat yang penghabisan.

Tidaklah dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.”

n. Pasal 1874

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan pembukuan termaksud.”

o. Pasal 1874 a

“Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga, diluar hal yang dimaksud dalam ayat ke dua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani diberi suatu pernyataan dari seorang

notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, darimana ternyata bahwa ia mengenal si penandatanganan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penandatanganan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut.

Dengan ini berlakulah ketentuan dalam ayat-ayat ke tiga ke empat dari pasal yang lalu.”

p. Pasal 1880

“Akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu.”

q. Pasal 1867

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan.”

3. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

a. Pasal 58

“Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.”

b. Pasal 60

“(1) Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsultasi, atau penilaian ahli.”

“(2) Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.”

“(3) Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik.”

4. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

a. Pasal 1 ayat (1)

“Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.”

b. Pasal 1 ayat (2)

“Mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau melaksanakan sebuah penyelesaian.”

c. Pasal 1 ayat (8)

“Kesepakatan Perdamaian adalah kesepakatan hasil mediasi dalam bentuk dokumen yang memuat ketentuan penyelesaian sengketa yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator.”

5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

a. Pasal 1

“(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.”

“(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

b. Pasal 2

“(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

“(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa."

“(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.”

c. Pasal 4

“(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

d. Pasal 6

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

e. Pasal 7

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.”

f. Pasal 16 ayat (1)

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- 1) hak milik,
- 2) hak guna-usaha,
- 3) hak guna-bangunan,
- 4) hak pakai,
- 5) hak sewa,
- 6) hak membuka tanah,
- 7) hak memungut-hasil hutan,
- 8) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

g. Pasal 19 ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

a. Pasal 23 c

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

c. Penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum”

7. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

B. Bahan Hukum Sekunder

1. Pendapat ahli hukum yang terdapat dalam literatur hukum:
 - a. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah peristiwa yang dimana satu pihak melakukan perjanjian kepada pihak lainnya untuk melaksanakan perbuatan atau sesuatu hal tertentu⁹.
 - b. Menurut Salim HS, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya¹⁰.
 - c. Menurut Harahap, wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilakukan sama sekali¹¹. Wanprestasi dapat terjadi karena kesalahan pihak debitur, baik karena kesengajaan mauun kelalaian atau karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu diluar kemampuan debitur.¹²

⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Atas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm. 14.

¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 27.

¹¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 60.

¹² Niru Anita Sinaga, Nurlely Darwis, “*Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*”, terdapat dalam

d. Menurut Ahmadi Miru, wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- 3) Terlambat memenuhi prestasi
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan¹³.

e. Menurut P.N.H Simanjuntak dalam bukunya yang berjudul “*Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*”, wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan¹⁴, dan bila terjadi wanprestasi, pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum¹⁵.

f. Menurut Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*”, disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa¹⁶:

<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/534/500>. Diakses terakhir tanggal 25 Desember 2021.

¹³ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm. 12.

¹⁴ P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm, 339-340.

¹⁵ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 8.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 558.

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi:

- a) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

2. Jurnal Hukum

- a. Menurut Jurnal Hukum *“Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)”* oleh Nyoman Samuel Kurniawan, mengingat wanprestasi hanya terjadi dalam hukum perjanjian, maka seharusnya permasalahan wanprestasi diselesaikan melalui mekanisme hukum perjanjian itu sendiri, mengingat sering kali permasalahan wanprestasi terjadi bukan semata-mata karena tindakan lalai dari salah satu pihak terhadap perjanjian, namun juga disengaja sebagai respon atas tindakan pihak lawan telah wanprestasi terlebih dahulu, khususnya dalam hal pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang bersifat timbal balik¹⁷.
- b. Menurut Jurnal Hukum *“Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian”* oleh Sedyo Prayogo, apabila debitur tidak memenuhi perikatannya (wanprestasi) ataupun pada perikatan-perikatan di mana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada

¹⁷ Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepailita.pdf>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

debitur, tetapi tidak diindahkannya, maka debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan¹⁸.

- c. Menurut Jurnal Hukum “*Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*” oleh Dermina Dsalimunthe, setiap perikatan yang dilahirkan dari perjanjian atau dalam setiap hubungan hukum, hak dari kreditur dan debitur dijamin oleh hukum atau undang-undang, artinya apabila hak kreditur menjelma menjadi tuntutan pemenuhan hak dalam perjanjian yang dibuat secara sah tidak dipenuhi secara suka rela oleh debitur, dapat dijadikan dasar bahwa ia telah melakukan wanprestasi, pihak kreditur dapat menuntut dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Jadi wanprestasi merupakan suatu dasar dari gugatan perdata bagi kreditur untuk dapat menuntut pemenuhan haknya melalui ketua pengadilan untuk mendapat realisasi keputusan yang tetap dari hakim¹⁹.
- d. Menurut Artikel Skripsi “*Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Wanprestasi Kajian Hukum Di Pengadilan Negeri*” oleh Juan A.J Walandouw, proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat dilakukan di luar pengadilan dan melalui pengadilan. Kewenangan Pengadilan dalam proses penyelesaian sengketa yakni kewenangan absolute dan relative yakni di Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara

¹⁸ Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, terdapat dalam <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

¹⁹ Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, terdapat dalam <http://194.31.53.129/index.php/almaqasid/article/view/1444/1177>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

perdata dan pidana dimana penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi dapat diproses di Pengadilan Negeri yang memiliki ketentuan-ketentuannya²⁰.

- e. Menurut Jurnal Hukum “*Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA*” oleh Karolus K. Medan, Untuk memiliki tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, tentunya cara yang tidak bertentangan dengan hukum, seperti mewaris, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual beli²¹.
- f. Menurut Jurnal Hukum “*Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA*” oleh Karolus K. Medan, khusus mengenai cara jual beli tanah, hukum adat menganut sistem tunai atau kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual-beli tanah sudah selesai. Sedangkan hukum barat menganut sistem konsensual, suatu sistem jual beli di mana peralihan hak atas tanah sudah sah apabila sudah ada kata sepakat (konsensus) antara para pihak²².
- g. Menurut Jurnal Hukum “*Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*” oleh Prancisca Romana Dwi Hastuti, Toto Susmono Hadi dan Hatriwiningsih, UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan

²⁰ Juan A.J Walandouw, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Wanprestasi Kajian Hukum Di Pengadilan Negeri*, terdapat dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16093/15599>. Diakses terakhir tanggal 3 Januari 2022.

²¹ Karolus K. Medan, *Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA*, terdapat dalam <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/1340/1262>. Diakses terakhir tanggal 3 Januari 2022.

²² *Ibid.*

dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat²³.



²³ Prancisca Romana Dwi Hastuti, dkk, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/213126-keabsahan-jual-beli-hak-atas-tanah-dibaw.pdf>. Diakses terakhir tanggal 5 Januari 2022.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Definisi perjanjian yang dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum memberikan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal²⁴.

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dilaksanakan undang-undang²⁵.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji

²⁴ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Agra Printing, Jakarta, 2007. hlm. 84.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.* hlm. 43.

atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu²⁶.

Berdasarkan beberapa pengertian mengenai perjanjian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua orang pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu dan didalam suatu perjanjian itu maka sudah pasti akan melahirkan suatu perikatan²⁷.

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat mengenai sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal²⁸.

Keempat syarat tersebut selanjutnya juga terdapat dalam doktrin ilmu hukum yang dalam perkembangannya digolongkan ke dalam dua unsur pokok, yaitu:²⁹

- a. Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (*pihak*) yang mengadakan perjanjian (*unsur subjektif*), dan

²⁶ R. Wirjono Prdjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011. hlm. 4.

²⁷ Salim HS, *Loc.cit.*

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006. hlm. 93.

- b. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (*unsur objektif*).

3. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat beberapa asas perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia³⁰. Asas kebebasan berkontrak memberikan pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian, di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian³¹.

- b. Asas konsensualisme

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas *konsensualisme* yang menentukan adanya perjanjian. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara pihak terhadap pemenuhan perjanjian³².

- c. Asas kepercayaan

³⁰ Mariam Drus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1990. hlm. 110.

³¹ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.* hlm. 110.

³² *Ibid*, hlm. 121.

Para pihak yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang³³.

d. Asas kekuatan mengikat

Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang³⁴.

e. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain³⁵.

f. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu³⁶. Sehingga kedudukan para pihak adalah seimbang dalam pemenuhan hak dan kewajibannya.

g. Asas itikad baik

³³ Mariam Drus Badruzaman, *Op. Cit.* hlm. 114.

³⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.* hlm. 124.

³⁵ Mariam Drus Badruzaman, *Op. Cit.* hlm. 114.

³⁶ *Ibid.*

Kesepakatan para pihak dalam dibuatnya perjanjian harus didasari dengan niat itikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

h. Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur³⁷. Asas moral terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

i. Asas kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari perjanjian³⁸. Asas kepatutan merupakan ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

4. Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur yaitu:

- 1) Para pihak, paling sedikit dua orang.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid*

- 2) Persetujuan antara para pihak.
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai.
- 4) Ada prestasi yang harus dilaksanakan.
- 5) Ada bentuk tertentu, suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan atau tertulis.
- 6) Syarat-syarat tertentu, dalam suatu perjanjian harus memuat syarat-syarat tertentu, karena suatu perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai, maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudah mengikat apabila kesepakatan mengenai hal-hal yang diatur dalam perjanjian telah tercapai³⁹.

5. Batalnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang di buat dapat terjadi pembatalan. Batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:⁴⁰

- a. *Null and Void*, dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

³⁹ Mohd. Syaufii Syamsuddin, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2005. hlm, 5-6.

⁴⁰ Si Pokrol, Batalnya Suatu Perjanjian. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c13520/batalnya-suatu-perjanjian/>. Pada tanggal 25 November 2021.

b. *Voidable*, bila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli. Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴¹

Menurut Subekti, dalam sistem KUHPer selalu merinci suatu proses pemindahan hak milik menjadi dua babakan atau tahapan, yaitu babakan *obligator* dan babakan *zekelijke overeenkomst* (yaitu *levering-nya*).⁴² Berdasarkan sudut pandang Subekti, maka pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian *obligator* dimana perjanjian tersebut baru dapat dikatakan sebagai perjanjian jual beli apabila disertai penyerahan yang dijual hak kepemilikannya.

⁴¹ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004. hlm. 57.

⁴² Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak termasuk dalam hukum agraria, melainkan termasuk ke dalam hukum perjanjian, yaitu perjanjian untuk melakukan sesuatu yang mana berlaku pasal 1239 KUHPer yang berbunyi:

“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”

2. Alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Alasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli di karenakan beberapa hal yaitu:⁴³

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas;
- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap;
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru;
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak;
- e. Akta jual beli belum dapat ditandatangani (belum dipenuhinya syarat tertentu atau tanah yang menjadi objek jual beli terletak di luar wilayah jabatan Notaris/PPAT);
- f. Alasan PPJB diuraikan secara jelas dan tegas dalam PPJB;
- g. Harga belum dibayar lunas;

⁴³ M. Sudirman, *Diskusi Hukum Interaktif Pengurus Daerah Kabupaten Bekasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Seminar, Hotel Santika Cikarang, Kabupaten Bekasi, 26 November 2019.

h. Tanah belum dilakukan pemecahan, digabung atau belum dibaliknama atau akan dilakukan perpanjangan hak terlebih dahulu dan proses lainnya.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi, pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan Notaris selaku pejabat umum, namun ada juga Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan.

a. Perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak- pihak yang dimaksudkan adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenankannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perikatan.⁴⁴ Akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan

⁴⁴ Arifudin, “*Tesis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris*”, Universitas Hasanudin, Makassar, 2017.

dari seorang pejabat.⁴⁵ Semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

b. Perjanjian pengikatan jual beli dengan akta otentik

Pengertian akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPer adalah: “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”⁴⁶

C. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 adalah:

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatannya dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah keduanya mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik sesuai dengan istilah Belanda *“koop en verkoop”* yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *“verkoop”* (menjual) sedang yang lainnya *“koopt”* (membeli)⁴⁷.

Antara penjual dan pembeli haruslah ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 127.

⁴⁶ Arifudin, *Op.Cit.*

⁴⁷ Subekti, *Loc. Cit.*

harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli⁴⁸.

2. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:⁴⁹ (1) menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-balikan, (2) menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-catat yang tersembunyi. Kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian⁵⁰.

D. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari kata “*wanprestasie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian⁵¹.

Pengertian umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak selayaknya. Wanprestasi

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 8.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 20.

⁵¹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm.

adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak selayaknya atau tidak dilakukan sama sekali⁵².

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur⁵³. Wanprestasi atau tidaknya dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja⁵⁴.

Mengenai wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang dilakukan⁵⁵.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Diatur dalam hukum perjanjian apabila debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dapat dikatakan si debitur melakukan wanprestasi. Debitur dinyatakan alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, apabila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. hlm. 180.

⁵⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007. hlm.

⁵⁵ *Ibid.*

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁵⁶

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata timbul dikarenakan dua hal yaitu adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi terjadi ketika terdapat pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian dan pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “*kosten, schaden en interessen*” diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguhsungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa

⁵⁶ Yahya Harahap, *Op. Cit.* hlm. 56.

kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa 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.⁵⁷

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:⁵⁸

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

E. Akta

1. Pengertian Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁹

⁵⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer Cetak ke VII*, PT. Citra Aditiya, Bandung, 2013, hlm. 223

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 106.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

a. Akta otentik

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - Undang yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berkuasa (pejabat umum) untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.

b. Akta di bawah tangan

Berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

F. Tanah

1. Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Tanah

Istilah tanah (agraria) berasal dari beberapa bahasa, dimana istilah agraria berasal dari kata Akker (Bahasa Belanda), Agros (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, Agger (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, Agrarian (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian⁶⁰.

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata, maupun Hukum Tata Negara maupun Hukum Tata Usaha Negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan

⁶⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 1.

ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut⁶¹.

Menurut Budi Harsono, Hukum Agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem⁶².

Indonesia mengatur Hukum Tanah atau Hukum Agraria diantaranya menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pedoman. Undang-undang tersebut merupakan pedoman untuk mengetahui dasar agraria atau hukum tanah dan hak-hak atas tanah yang timbul dari hak menguasai oleh negara. Berdasarkan uraian diatas, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional dan haruslah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Hak-Hak Atas Tanah

⁶¹ *Ibid*, hlm. 6.

⁶² Wibowo Tunardy, *Pengertian Hukum Agraria*. Diakses dari <https://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>. Pada tanggal 28 November 2021.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya⁶³. Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak negara untuk mengatur inilah yang disebut Hak Menguasai Negara (Pasal 2 Juncto Pasal 8 UUPA)⁶⁴.

Hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

a. Hak atas tanah bersifat primer.

Hak atas tanah bersifat primer adalah hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang hak, hak primer meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.

1) Hak Milik

Hak Milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. dimana pengertian Hak Milik itu sendiri adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6⁶⁵.

2) Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak ini merupakan hak yang diberikan oleh negara untuk dapat

⁶³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 10.

⁶⁴ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2010. hlm. 16.

⁶⁵ Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

mendirikan bangunan di atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun⁶⁶.

3) Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan⁶⁷.

4) Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai secara khusus diatur didalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

b. Hak atas tanah bersifat sekunder

⁶⁶ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 6.

⁶⁷ Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian⁶⁸. Hak-hak atas tanah tersebut dinilai merugikan, karena hak atas tanah yang bersifat sekunder tersebut mempunyai sifat pemerasan yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak-hak tersebut diatas diusahakan supaya dapat hapus dalam waktu singkat akan tetapi dalam kenyataannya maksud penghapusannya dalam waktu singkat itu belum terlaksana, maka hak-hak tersebut diberi sifat sementara. Sementara artinya sebelum ada peraturan yang baru, ketentuan-ketentuan yang sudah ada tentang hak-hak itu dianggap masih berlaku⁶⁹.

Berdasarkan uraian diatas hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian mengandung unsur pemerasan dan bertentangan dengan Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 10 menyatakan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Secara jelas Pasal 10 menyatakan bahwa menyewakan tanah pertanian bertentangan dengan pasal tersebut, seperti halnya

⁶⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 89.

⁶⁹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hlm. 49.

dengan hak sekunder lainnya juga bertentangan dengan Pasal 11 ayat 1 yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 dan 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Namun demikian hak sekunder memang belum bisa dihapuskan karena belum adanya peraturan yang baru mengenai hal tersebut, sehingga ketentuan-ketentuan yang sudah ada masih berlaku.

G. Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sengketa adalah 1) sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan. 2) pertikaian; perselisihan. 3) perkara (dalam pengadilan).⁷⁰ Menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.⁷¹

Sengketa adalah kondisi dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, kemudian pihak yang merasa dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Jika suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa. Dalam

⁷⁰ Pengertian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

⁷¹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017. hlm. 1.

konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh para pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditentukan sehingga mengakibatkan salah satu pihak dirugikan.⁷²

2. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dilakukan melalui dua metode yaitu metode litigasi (melalui pengadilan) dan metode non-litigasi (di luar pengadilan).

a. Penyelesaian sengketa metode litigasi

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.⁷³ Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan dimana para pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan.

⁷² Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012. hlm. 12

⁷³ Pasal 67 ayat (1), “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Negeri.”

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan. Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang bersifat *ultimum remidium*, yaitu metode penyelesaian sengketa paling akhir jika upaya penyelesaian sengketa sebelumnya tidak berhasil.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan dianggap belum mampu memenuhi kepentingan bersama karena putusannya bersifat *win-lose solution*. Dalam putusannya pasti terdapat pihak yang menang dan kalah yang memungkinkan munculnya permasalahan baru diantara pihak bersengketa. Proses litigasi pengadilan juga membutuhkan waktu yang lama, biaya banyak, proses penyelesaian yang lambat.

b. Penyelesaian sengketa metode non-litigasi

Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui metode non-litigasi (di luar pengadilan), yang disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, sedangkan di Indonesia disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).⁷⁴

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan diatur dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa dengan metode non-litigasi ini mengutamakan musyawarah dan mufakat untuk mengambil keputusan. Hal ini sejalan dengan cita-cita bangsa Indonesia yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945.

⁷⁴ Rachmadi Usmani, *Medisi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012. hlm. 8.

Sehingga penyelesaian sengketa dengan metode non-litigasi ini dapat diterima dengan mudah oleh masyarakat Indonesia.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dianggap dapat mengatasi penumpukan perkara di pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.⁷⁵ Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.⁷⁶

Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia terdapat 6 (enam) APS diuraikan sebagai berikut⁷⁷:

1) Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara kedua belah pihak tertentu yang salah satunya disebut dengan klien dan pihak lain yang merupakan disebut konsultan yang memberikan

⁷⁵ Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

⁷⁶ Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2. Hlm. 219 dan 220.

⁷⁷ Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta. Hal. 21- 24

pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien. Klien dapat menggunakan pendapat yang telah diberikan ataupun memilih untuk tidak menggunakan adalah bebas, karena tidak terdapat rumusan yang menyatakan sifat “keterikatan” atau “kewajiban” dalam melakukan konsultasi.⁷⁸

2) Negosiasi

Pengertian negosiasi tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang, namun dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama meupun yang berbeda.⁷⁹

3) Mediasi

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa mediasi merupakan

⁷⁸ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya. hlm. 429.

⁷⁹ Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit*, hlm. 23.

cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh mediator.⁸⁰

Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU 30/1999 tentang Arbitrase bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.

4) Konsiliasi

Pengertian mengenai konsiliasi tidak diatur secara eksplisit dalam UU 30/1999 tentang Arbitrase. Namun penyebutan konsiliasi sebagai salah satu Lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka (10) dan Alinea ke-9 (Sembilan) dalam penjelasan umum.

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak.

5) Penilaian ahli

⁸⁰ Pasal 1 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Penilaian ahli merupakan metode penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

Arbitrase dalam suatu bentuk kelembagaan tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan pendapat maupun sengketa yang terjadi di antara parapihak dalam suatu perjanjian pokok, melainkan juga dapat memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari setiap pihak yang memrlukannya tidak terbatas pada para pihak dalam perjanjian. Pemberian opini atau pendapat (hukum) tersebut dapat merupakan suatu masukan bagi para pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian yang akan mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, maupun dalam memberikan penafsiran ataupun pendapat terhadap salah satu atau lebih ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat oeh para pihak untuk memerjelas pelaksanaannya.⁸¹

6) Arbitrase

Landasan hukum mengenai arbitrase dapat dilihat dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia. Arbitrase diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU 48/2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa

⁸¹ Sri Hajati, *Loc.cit.*

perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁸²

Pasal 1 ayat (1) UU 30/1999 tentang Arbitrase menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi atau konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Lembaga peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

⁸² Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2008 Tentang Kekuasaan Kehakiman

BAB IV

PENDAPAT HUKUM

Terdapat dua rumusan masalah dalam penulisan legal memorandum ini, pertama yaitu bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan?. Kedua, bagaimana upaya penyelesaian sengketa atas perbuatan wanprestasi? Bab ini penulis akan menguraikan jawaban dari masing-masing pertanyaan tersebut sesuai dengan pendapat penulis yang didasarkan pada bahan hukum yang relevan atas permasalahan tersebut.

A. Pendapat Hukum Masalah Pertama

Pada dasarnya Pasal 1320 KUHPerdota telah menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan empat syarat sah perjanjian yaitu (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (3) Suatu hal tertentu (4) Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua mengatur mengenai subjek dari perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengatur mengenai obyek dari perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat maka perjanjian tersebut haruslah batal demi hukum⁸³. Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ini dilihat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota telah memenuhi seluruh syarat perjanjian yaitu pertama, kedua belah pihak yaitu Tuan A dan Tuan B telah sepakat mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli hak atas tanah. Kedua, kedua belah pihak yaitu Tuan A dan Tuan B memiliki

⁸³ R. Setiawan, *Loc.Cit*, hlm.57.

kecakapan untuk membuat suatu perikatan hal ini dibuktikan dengan keduanya telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Ketiga, adanya suatu hal tertentu yaitu tanah yang akan diperjual belikan. Keempat, suatu sebab yang halal ditunjukkan oleh isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Pada pasal ini tidak ada ketentuan sebuah perjanjian harus berbentuk perjanjian tertulis atau perjanjian tidak tertulis (secara lisan), sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian yang dimaksud merupakan suatu perjanjian timbal balik dimana para pihak terkait memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pasal ini menunjukkan bahwa hakikat dari sebuah perjanjian adalah adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu atau prestasi. Sehingga dalam kasus ini antara Tuan A dan Tuan B telah terjadi perjanjian secara dibawah tangan yang dilindungi oleh undang-undang, dimana salah satu pihak wajib melaksanakan prestasi.

Pasal 1340 ayat (1) menyatakan bahwa “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.” Maksud dari pasal ini adalah bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini sangat relevan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B, perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi Tuan A dan Tuan B tanpa campur tangan orang lain termasuk para ahli waris kedua belah pihak. Selain itu, perjanjian tersebut tetap sah secara hukum walaupun dilakukan secara dibawah tangan.

Jual beli tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang menyatakan bahwa para pihak telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya.

Proses perolehan hak atas tanah, memerlukan proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan lainnya. Peralihan kepemilikan tanah mengacu pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah agar terwujudnya tertib administrasi.

Transaksi jual beli tanah tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.⁸⁴

⁸⁴ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3.

Secara garis besar, proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dalam prakteknya untuk melakukan suatu jual beli tanah pihak penjual maupun pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan karena jual beli belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, seperti masih dalam jaminan bank, pajak-pajak yang belum dilunasi atau pembayaran dilakukan secara berangsur (cicilan), maka tahapan proses jual beli didahulukan dengan melakukan suatu perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.⁸⁵

PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan 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.⁸⁶ Pernyataan setuju dan sepakat dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli secara tertulis, dapat berbentuk akta otentik ataupun di bawah tangan.⁸⁷

⁸⁵ Muh Taufiq Amin, "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar", *Jurisprudentie* Volume 5, Nomor 1 (Juni 2018), hlm. 249.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 51.

⁸⁷ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta* Vol 4, Nomor 4 (Desember 2017), hlm. 624.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam kasus ini Tuan B sebagai pembeli telah membayar lunas harga tanah sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara tunai. Kemudian Tuan A sebagai penjual telah menyerahkan pula sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Tuan B.

Perjanjian jual beli tanah memerlukan adanya suatu akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT atau dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantaraan seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.⁸⁸

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenarannya.⁸⁹ Karena yang

⁸⁸ P.N.H Simanjuntak, “*Hukum Perdata Indonesia*”, Kencana, Jakarta, 2015. hlm. 325.

⁸⁹ Alvina Risma Dewi, “*Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*”, 2015, Jurnal Fakultas Hukum Udayana.

perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.⁹⁰

Surat di bawah tangan agar memiliki kekuatan pembuktian dalam suatu perkara dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka surat di bawah tangan tersebut harus dilakukan legalisasi. Legalisasi dilakukan dengan cara dibacakannya isi perjanjian tersebut oleh notaris kepada para pihak bersangkutan kemudian para pihak tersebut menandatangani surat tersebut dihadapan notaris. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tandatangan para pihak tersebut dan secara otomatis membuat surat di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan hukum yang hampir sama dengan surat otentik.

Pada dasarnya KUHPerdara mengatur mengenai akta dibawah tangan yang disebutkan dalam Pasal 1874, 1874a, dan Pasal 1880 bahwa setiap akta dibawah tangan yang dibuat harus dibubuhi dengan surat pernyataan yang tertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang. Ketentuan dalam Buku IV KUHPerdara tentang Pembuktian dan pada Pasal 1874, 1874a, 1880 yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan perlu dilegalisasi dan pendaftaran buku khusus yang disediakan oleh notaris.

Perjanjian di bawah tangan adalah surat perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang yaitu notaris. Keberadaan para saksi dalam

⁹⁰ I Made Udiana, *“Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial”*, Udayana University Press, hlm. 185.

pembuatan perjanjian di bawah tangan sangat penting karena merekalah yang menyaksikan adanya persetujuan para pihak dalam perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol. Keberadaan para saksi akan berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu permasalahan dan atau salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian sehingga dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan. Maka para saksi yang menyaksikan adanya perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang berkepentingan keterangannya dapat menentukan tentang sah atau tidaknya perjanjian di bawah tangan tersebut. Dalam PPJB yang dibuat secara otentik atupun di bawah tangan, tetap menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB, karena dalam pembuatan akta tersebut diperuntukkan sebagai alat bukti. Para saksi dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan ini berjumlah empat orang yang seluruhnya telah memenuhi syarat kecakapan sebagai saksi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian di bawah tangan, karena belum di atur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan tanah, hanya saja jika dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yaitu dalam hal ini Notaris, maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta Notaril sehingga menjadi bersifat akta otentik. Jadi, semua Akta yang di buat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam akta di bawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja. Maka akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Pasal 1867 KUHPerdato menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.” Perjanjian di bawah tangan termasuk dalam akta di bawah tangan yang diakui dalam KUHPerdato.

Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dalam hal ini, meskipun perjanjian yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B merupakan perjanjian tertulis namun tidak dibubuhkan tanda tangan notaris atau disebut dengan perjanjian di bawah tangan perjanjian ini tetap berlaku sebagai undang-undang dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat sebagai alat pembuktian jika diperlukan dalam persidangan pengadilan.

Berdasarkan uraian diatas maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini termasuk ke dalam PPJB lunas secara di bawah tangan karena telah memenuhi syarat PPJB lunas yaitu adanya pembayaran harga jual beli sudah dibayarkan secara lunas tetapi belum bisa dilakukan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas ini hanyalah bersifat sebagai perjanjian pengikat semata atau perjanjian pendahuluan. Kedudukan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Tuan A dan Tuan B meskipun dilakukan di bawah tangan tetap mempunyai kekuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang- undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi Undang-Undang bagi yang membuatnya.

B. Pendapat Hukum Masalah Kedua

Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun ada kalanya kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban yang ada dalam perjanjian sehingga menimbulkan sengketa. Sengketa yang terjadi pada perjanjian meliputi wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur.⁹¹ Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah:⁹²

1. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
2. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan;
3. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Dalam kasus ini wanprestasi yang terjadi adalah Tuan A sebagai penjual tanah tidak bisa memenuhi prestasinya menyerahkan uang pembatalan jual beli tanah kepada Tuan B sebagai pembeli. Perjanjian ini dibuat pada tanggal 27 Desember 2018 antara Tuan A sebagai penjual tanah dan Tuan B sebagai pembeli tanah. Transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan secara lunas seharga Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah).

⁹¹ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2006. hlm. 226.

⁹² I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.* hlm. 19.

Pada sekitar bulan Desember 2019 ahli waris Tuan A meminta untuk dilakukannya pembatalan penjualan tanah kepada Tuan B. Hal yang melatarbelakangi pembatalan penjualan tanah tersebut adalah belum dilakukannya pembagian waris. Atas pembatalan perjanjian tersebut kedua belah pihak telah sepakat. Tuan B menyetujui permohonan ahli waris Tuan A dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tuan A. Namun, penyerahan sertifikat tersebut tidak disertai penyerahan uang pembelian tanah itu hingga saat ini, sehingga atas perbuatan ahli waris Tuan A tersebut Tuan B merasa dirugikan.

Tiga syarat agar pembatalan dapat dilakukan yaitu, pertama, perjanjian itu harus bersifat timbal balik; kedua, harus ada wanprestasi; dan ketiga, harus dengan putusan hakim. Sehingga dalam hal ini ada dua pihak yang memiliki kewajiban untuk saling memenuhi prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak yang lain dapat meminta pembatalan di Pengadilan dengan mengajukan gugatan pembatalan, dengan demikian yang membatalkan perjanjian adalah putusan hakim. Wanprestasi merupakan alasan didalam hakim menjatuhkan putusannya.

Secara umum penyelesaian sengketa atas perbuatan wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua cara yaitu mediasi (non litigasi) dan gugatan (litigasi). Mediasi (non litigasi) adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dibantu mediator.⁹³ Mediator merupakan pihak netral yang membantu para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan yang ada tanpa ada paksaan.

⁹³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan*.

Hakim dalam upaya perdamaian dalam agenda persidangan mediasi mengadakan upaya perdamaian kepada para pihak bersengketa. Upaya ini sejalan dengan ajaran Islam yang mengajarkan agar setiap perselisihan yang terjadi antara umat manusia dengan cara perdamaian (islah). Ketentuan ini diatur dalam Al-Quran Surah Al-Hujarat ayat (9) yang memiliki arti *“Dan apabila ada dua golongan orang-orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah (golongan) yang berbuat zalim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.”*

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian dan pengaduan masyarakat. Dalam menyelesaikan kasus pertanahan Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menerangkan bahwa maksud penyelesaian kasus pertanahan sebagai berikut:

- 1) Mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
- 2) Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan

3) Menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Mediasi dibagi dalam dua kategori, yaitu:

1) Mediasi melalui pengadilan

Upaya penyelesaian sengketa yang merupakan bagian dari litigasi, hakim meminta kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa pertanahan mereka melalui proses mediasi sebelum litigasi dilakukan.

2) Mediasi Pribadi

Upaya penyelesaian sengketa yang ditentukan para pihak bersengketa dengan menunjuk seorang mediator sebagai pihak penengah yang bersifat netral. Mediator bertujuan untuk menengahi para pihak bersengketa untuk mencapai kata sepakat, dan berdamai tanpa merugikan salah satu pihak atau keduanya.

Proses mediasi diluar pengadilan atau non litigasi diatur dalam peraturan perundang-undangan pengaturannya hanya terbatas pada penggunaan mediasi. Aturan hukum yang menjadi dasar adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁹⁴

Ketentuan pada Pasal 23c PP Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menjelaskan tentang penanganan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum yang artinya kebijakan pemerintah dalam mengupayakan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan. Dengan

⁹⁴ Wayan Wiryawan, I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Denpasar, Udayana University Press, Jakarta, 2010, hlm. 10.

pendekatan mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat menghasilkan solusi penyelesaian sengketa pertanahan yang dicapai dengan musyawarah mufakat. Sehingga kedua belah pihak bersepakat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi.

Kasus wanprestasi jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan yang terjadi antara Tuan A dan Tuan B dapat diselesaikan melalui jalur kekeluargaan dengan menggunakan metode mediasi non litigasi. Mediasi dilakukan dengan cara mengkomunikasikan permasalahan ini dengan kedua belah pihak. Mediasi ini dibantu oleh seorang mediator yang merupakan tokoh masyarakat Dusun Kuroboyo. Kedua belah pihak bersengketa telah sepakat membuat perjanjian baru. Isi perjanjian tersebut adalah bahwa ahli waris Tuan A (Penjual) bersedia melakukan pembayaran pembatalan jual beli dengan cara diangsur setiap bulan sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama 35 (tiga puluh lima) bulan. Apabila Tuan A tidak dapat memenuhi prestasinya maka tiap bulan berikutnya akan dikenakan denda sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Memberikan pemahaman kepada ahli waris Tuan A sebagai penjual agar segera memenuhi prestasinya dengan tepat waktu agar permasalahan ini tidak sampai di pengadilan yang akan memakan waktu dan biaya yang banyak.

Hal ini dapat terjadi bila kasus ini sudah dilanjutkan ke pengadilan untuk pembatalan jual beli. Dengan adanya putusan Pengadilan yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka, perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan Pengadilan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan

eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang penjualan tanah harus dikembalikan sejumlah yang dibayarkan pembeli. Jika pada saat eksekusi pengembalian tanah penjual menolak maka berdasarkan Pasal 216 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi “Barang siapa dengan sengaja tidak menuruti perintah atau permintaan yang dilakukan menurut undang-undang oleh pejabat yang tugasnya mengawasi sesuatu, atau oleh pejabat berdasarkan tugasnya, demikian pula yang diberi kuasa untuk mengusut atau memeriksa tindak pidana; demikian pula barang siapa dengan sengaja mencegah, menghalang-halangi atau menggagalkan tindakan guna menjalankan ketentuan undang-undang yang dilakukan oleh salah seorang pejabat tersebut, diancam dengan pidana penjara paling lama empat bulan dua minggu atau pidana denda paling banyak sembilan ribu rupiah.” Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut mengacu pada Pasal 92 KUHP yang salah satunya adalah hakim. Dengan demikian, dikarenakan putusan tersebut adalah putusan hakim, apabila ada pihak-pihak yang tidak menuruti dan melaksanakan putusan tersebut maka dapat dipidana dengan berdasarkan Pasal 216 ayat (1) KUHP.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI HUKUM

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan penulis dengan judul “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan” maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas secara di bawah tangan yang dilakukan oleh Tuan A dan Tuan B adalah sah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian di bawah tangan, karena belum diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan tanah, hanya saja jika dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yaitu dalam hal ini Notaris, maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta Notaril sehingga menjadi bersifat akta otentik. Kedudukan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dibuat oleh Tuan A dan Tuan B meski dilakukan di bawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi Undang-Undang bagi yang membuatnya.
2. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua metode yaitu metode litigasi dan metode non-litigasi. Upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh para pihak adalah melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dengan cara mediasi non litigasi. Kedua belah pihak

bersengketa telah sepakat membuat perjanjian baru. Isi perjanjian tersebut adalah ahli waris Tuan A (Penjual) akan melakukan pembayaran pembatalan jual beli dengan cara diangsur setiap bulan dimulai pada bulan Agustus 2022 sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama 35 (tiga puluh lima) bulan hingga bulan Juli 2025. Apabila ahli waris Tuan A mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan dan wajib dibayar bersamaan dengan pembayaran angsuran pokoknya.

Pertimbangan paling kuat dalam memilih metode penyelesaian sengketa melalui mediasi yaitu berdasarkan budaya hukum, mediasi merupakan cara yang paling tepat dengan budaya hukum yang ada di pihak yang bersengketa yaitu Tuan A dan Tuan B. Kedua pihak tersebut sebelumnya berhubungan tetangga sangat baik. Mediasi cenderung bersifat *win-win solution* sehingga dapat mengakomodir kepentingan para pihak. Selain itu, mediasi cenderung dapat menjaga hubungan baik diantara para pihak. Mediasi non litigasi merupakan alternatif untuk menyelesaikan perkara karena dalam pelaksanaannya proses yang dilalui sederhana, cepat, dan biaya ringan.

B. REKOMENDASI HUKUM

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. PPJB meskipun dapat dibuat secara di bawah tangan, sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, sehingga PPJB tersebut dapat menjadi akta otentik

yang pembuktiannya bersifat sempurna agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum.

2. Pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus disertai dengan akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh PPAT. Kegiatan jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Notaris atau setidaknya dihadapan Kepala Desa sesuai dengan aturan hukum adat.
3. Penyelesaian sengketa harus diutamakan jalur kekeluargaan yang dapat dilakukan dengan metode penyelesaian mediasi non litigasi. Dalam pelaksanaannya harus disertai oleh pejabat terkait atau mediator agar dalam pelaksanaannya menemukan titik temu dan tidak merugikan kedua belah pihak bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada.
- Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Amiruddin & Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- R. Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Atas Proposionalitas dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Alumni.
- Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- P.N.H Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- R. Wirjono Prdjodikoro, 2011, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Mohd. Syaufii Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Jakarta: Sarana Bhakti Persada.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Drus Badruzaman, 1990, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.
- Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Munir Fuady, 2013, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer Cetakan ke VII*, Bandung: PT. Citra Aditiya.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa.
- K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Takdir Rahmadi, 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rachmadi Usmani, 2012, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya.

- Wayan Wiriyawan, I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Denpasar, Jakarta: Udayana University Press.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung, Kaifa.
- Takdir Rahmadi, 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Rachmadi Usmani, 2012, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya.
- P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- D.Y. Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi*, cetakan kedua, Bandung, Alfabeta.
- Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher.
- M.Fauzan, 2005, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah di Indonesia*, Cet.II, Jakarta: Kencana.
- Yahya Harahap, 2001, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama UU No. 7 Tahun 1989*, Edisi II, Jakarta: Sinar Grafika.

Ropaun Rambe, 2004, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Cet III, Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

Niru Anita Sinaga, Nurlely Darwis, "*Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*", terdapat dalam <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/534/500>. Diakses terakhir tanggal 25 Desember 2021.

Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan)*, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/44110-ID-konsep-wanprestasi-dalam-hukum-perjanjian-dan-konsep-utang-dalam-hukum-kepailita.pdf>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, terdapat dalam <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, terdapat dalam <http://194.31.53.129/index.php/almaqasid/article/view/1444/1177>. Diakses terakhir tanggal 28 Desember 2021.

Juan A.J Walandouw, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Wanprestasi Kajian Hukum Di Pengadilan Negeri*, terdapat dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16093/15599>. Diakses terakhir tanggal 3 Januari 2022.

Karolus K. Medan, *Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA*, terdapat dalam <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/1340/1262>. Diakses terakhir tanggal 3 Januari 2022.

Prancisca Romana Dwi Hastuti, dkk, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*, terdapat

dalam <https://media.neliti.com/media/publications/213126-keabsahan-jual-beli-hak-atas-tanah-dibaw.pdf>. Diakses terakhir tanggal 5 Januari 2022.

Si Pokrol, Batalnya Suatu Perjanjian. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c13520/batalnya-suatu-perjanjian/>. Pada tanggal 25 November 2021.

Wibowo Tunardy, *Pengertian Hukum Agraria*. Diakses dari <https://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>. Pada tanggal 28 November 2021.

Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2.

Riski Abdriana Yuriani. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018.

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Herlien Budiono, Maret 2004, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10.

M. Sudirman, 26 November 2019, *Diskusi Hukum Interaktif Pengurus Daerah Kabupaten Bekasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Seminar, Hotel Santika Cikarang, Kabupaten Bekasi.

Arifudin, 2017, “*Tesis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Ahli Waris*”, Makassar Universitas Hasanudin.

Muh Taufiq Amin, *“Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”*, *Jurisprudentie* Volume 5, Nomor 1 (Juni 2018).

Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, *“Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”*, *Jurnal Akta* Vol 4, Nomor 4 (Desember 2017), Alvina Risma Dewi, *“Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan”*, 2015.

Alvina Risma Dewi, 2015, *“Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan”*, *Jurnal Fakultas Hukum Udayana*.

Jurnal Fakultas Hukum Udayana. I Made Udiana, *“Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial”*, Udayana University Press.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274)7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 366/Perpus/20/H/XI/2022

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
NIK : **961002136**
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Sabrina Diva Azzahra
No Mahasiswa : 18410278
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : **KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN SECARA DI
BAWAH TANGAN**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 28 November 2022 M
04 Jumadil Awwal 1444 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.