

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI
DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

MUHAMMAD REZA AKBAR

18410308

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA**

2023

**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI
DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS
SKRIPSI**

Ditujukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum



**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2023**



AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan
pada tanggal 14 Desember 2023



Yogyakarta, 12 November 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

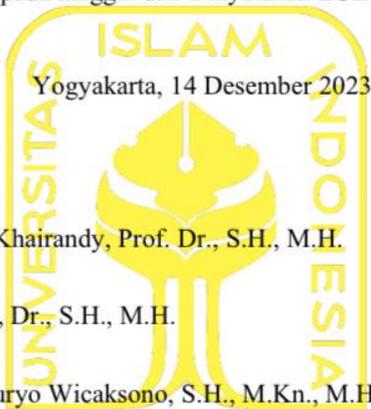

Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.





AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Tim Penguji

1. Ketua : Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **Muhammad Reza Akbar**

No. Mahasiswa : 18410308

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS.**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan 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 dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi 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 diatas (terutama butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang 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 tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 16 November 2023

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Reza Akbar

NIM. 18410308

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhmmad Reza Akbar
2. Tempat Lahir : Samarinda
3. Tanggal Lahir : 28 Juni 2000
4. Golongan Darah : AB
5. Jenis Kelamin : Laki-laki
6. Agama : Islam
7. Alamat : Jl. P.M.Noor Perum. GMS Blok P No.12, Samarinda
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Addarukutni
Pekerjaan : Pegawai BUMN
 - b. Nama Ibu : Dewi Seri Hartati
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Muhammadiyah 1 Samarinda
 - b. SMP : SMP Negeri 7 Samarinda
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Samarinda
10. Hobbi : Memelihara hewan

Yogyakarta, 16 November 2023

Yang Bersangkutan,

Muhammad Reza Akbar

NIM. 18410308

HALAMAN MOTTO

"Tidak ada satu pun perjuangan yang tidak melelahkan. Dan berikanlah berita gembira kepada orang-orang yang sabar, yaitu yang ketika ditimpa musibah mereka mengucapkan: 'Sungguh kita semua ini milik Allah dan sungguh kepada-Nya lah kita kembali.'" (QS. Al Baqarah: 155-156)

"Pantang dalam menyerah, pantang dalam berpatah arang. Tidak ada kata gagal untuk orang yang enggan berhasil. Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kufur." (QS. Yusuf: 87)

"Tidak ada kesulitan yang tidak ada ujungnya. Sesudah sulit pasti akan ada kebahagiaan. 'Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.'" (QS. Al Insyirah: 5-6)

"Tidak ada ujian yang tidak bisa diselesaikan. Tidak ada kesulitan yang melebihi batas kesanggupan. Karena, 'Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya.'" (QS. Al Baqarah: 286)

"Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk dicapai. Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk diselesaikan. Karena, 'Sesungguhnya Allah bebas melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu menurut takarannya.'" (QS. At Thalaq: 3)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan Ridho Allah SWT, saya persembahkan Skripsi ini kepada:

1. Allah SWT, semua ini tidak menjadi indah tanpa pertolonganmu;
2. Nabi Muhammad SAW;
3. Kedua Orang Tua peneliti (Bapak Addarukutni, S.E., dan Alm. Dewi Seri Hartati) yang selalu memberikan do'a, cinta, kasih sayang, serta dukungan;
4. Saudara kandung penulis (Achdiatul Mu'min, S.T., Lies Fitriani);
5. Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia
6. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut mendapat limpahan balasan ALLAH SWT. Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan penyusunan skripsi ini.

Demikian, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat terhadap berbagai pihak dan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 16 November 2023

Penyusun,

Muhammad Reza Akbar

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puja dan puji syukur senantiasa peneliti ucapkan kepada Allah SWT atas rahmat, ridho, dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir (skripsi) ini dengan baik dan lancar tanpa kendala yang berarti, sehingga menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan Jual Beli Belum Lunas*”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Indonesia.

Dalam Kesempatan ini perkenankan peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, baik dalam penelitian maupun penulisan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini peneliti sampaikan kepada:

1. Allah SWT. Karena berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
2. Rassullullah Muhammad SAW. Sebagai suri tauladan bagi umatnya, yang telah membawa umatnya dari zaman kebodohan menjadi zaman yang terang benderang penuh dengan ilmu pengetahuan.
3. Dr. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Dr. Salman Luthan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA).
6. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak mengarahkan dan membimbing peneliti dalam penelitian dan penulisan skripsi ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada peneliti dalam berbagai mata kuliah.
8. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Aisyah Nurusyifa Yasin, S.Psi., yang telah membantu, mensupport, dan menemani saya dalam menyelesaikan penelitian ini.
10. Teman-teman KKN Paguyuban Silampeng Randy, Arya, Sidiq, Nawang, Faya, Astrid, dan Hana.
11. Teman-teman Pejuang Tugas Akhir yang selalu menyemangati dan menjadi acuan untuk menyelesaikan penelitian ini.
12. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia khususnya Angkatan 2018, perjuangan kita belum cukup sampai disini.
13. Teman-teman kelas D Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2018.
14. Husni Tamiri, yang telah menjadi teman saya sejak awal perkuliahan hingga sekarang turut selalu membantu saya.
15. Sahabat peneliti dari SMP Dadang, Dhenady, Aldi, Muadz, Rama, Aldhi, Aslam, Devon, Eldi, Dafa, Zidhan, Luki yang memberikan semangat peneliti dalam mengerjakan skripsi.
16. Sahabat peneliti di Fakultas Hukum UII Ivo, Sekar, Galih, Sadam, Aga, Dhamar yang selalu membantu penulis, memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini dan sama-sama sedang berjuang segera lulus.
17. Rekan Sendiko Kopi Zahid, Tika, Nopi, Vanda, Rosy, Dita, Ko Benny, Ci Nana yang memberikan semangat peneliti dalam mengerjakan skripsi.
18. Mas Thomas Nur Ana Edi Dharma, S.H. dari Jogja Reincarnation Justicia Law Office yang telah membantu saya dalam penelitian ini.

19. Kedua Orangtua, Saudara-saudara dan Keluarga Besar.

20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam Menyusun skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada peneliti hingga terselesaikannya Penulisan Skripsi ini. Penulisan Skripsi ini pasti tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Harapan peneliti semoga Skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang memerlukannya.

Aamiin Ya Robbal 'Alamin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 16 November 2023

Peneliti,

(Muhammad Reza Akbar)

Nim : 18410308

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
<i>CURRICULUM VITAE</i>	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian	18
G. Kerangka Skripsi.....	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, JUAL BELI TANAH, DAN WANPRESTASI.....	22
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian	22
2. Asas-asas Perjanjian.....	24
3. Syarat Sahnya Perjanjian	26
4. Unsur-unsur Perjanjian	31
5. Berakhirnya Suatu Perjanjian	32
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi.....	39
1. Pengertian Wanprestasi.....	39
2. Unsur-Unsur Wanprestasi.....	40
3. Sebab Terjadinya Wanprestasi.....	43
4. Akibat Hukum Wanprestasi	45
BAB III AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK MILIK DAN UPAYA HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS.....	46
A. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas	46
1. Para Pihak dan Kronologi Kasus	46

2. Akibat Hukum dari Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas	49
B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Pihak Penjual Akibat Pembeli yang Wanprestasi	53
BAB IV PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70

ABSTRAK

Penelitian ini berlatar belakang adanya perikatan jual belum lunas tanah antara Sudarusman dan Siti Iriani dengan Triyono namun hingga melewati batas waktu yang telah ditentukan belum juga terjadi pelunasan pembayaran dan terdapat wanprestasi dari pihak Triyono. Rumusan masalah yang akan diangkat ialah “Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya?” serta “Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli yang melakukan perbuatan wanprestasi dalam perikatan tersebut?”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli yang wanprestasi dalam perikatan jual beli belum lunas dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang menggunakan sumber data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Teknik Pengumpulan data yang digunakan melalui cara studi Pustaka, yaitu dengan mempelajari dan mengkaji buku-buku, jurnal dan artikel ilmiah yang terkait dengan permasalahan penelitian. Berdasarkan penelitian ini peneliti menyimpulkan bahwa perikatan jual beli tanah belum lunas apabila ditinjau berdasarkan KUHPerdana dan syarat formal adalah sah secara hukum namun hak atas objek akan ditangguhkan terlebih dahulu sampai objek tersebut dilunasi. Maka upaya hukum yang harus dilakukan dengan cara mengembalikan objek hukum tersebut seperti sediakala dengan melakukan pengosongan dan bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh penjual.

Kata-kata Kunci : Perikatan, Peralihan Hak Milik, Wanprestasi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup, baik manusia, hewan maupun tumbuhan. Manusia hidup di dunia dan menggunakan dunia. Manusia dan dunia adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari dunia.¹ Tanah ibarat barang yang berharga dan berguna yang sangat tinggi. Tanah tidak hanya terlihat barang yang hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi hubungan antara tanah dan pemiliknya memiliki adat istiadat, tradisi, kekayaan, dan spiritualitas tertentu. Harga jual tanah dari tahun ke tahun akan selalu berubah meningkatkan. Banyak orang membeli real estat untuk digunakan sebagai investasi untuk kehidupan masa depan.

Jual beli adalah perjanjian kontraktual di mana satu orang berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sementara yang lain membayar biaya yang mencakup sejumlah uang sebagai imbalan untuk mendapatkan hak. Unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli ialah sebagai berikut :²

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
2. Ada barang yang ditransaksikan;
3. Ada harga; dan
4. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Dalam praktiknya jual beli masih sering menimbulkan sengketa/kontroversi mengenai batas-batas tanah, kesepakatan harga yang ditolak, bahkan oleh panitera dalam

¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 1.

² Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 7.

hal ini PPAT yang tidak menentukan pelaksanaan pekerjaannya. Pada dasarnya perselisihan tersebut timbul karena tidak terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak atau terdapat cacat hukum dalam akad kedua atau hal-hal lain yang dapat menimbulkan perselisihan.

Sekarang, jual beli real estate terkadang tidak berjalan sesuai rencana. Banyak masalah muncul dengan jual beli tanah. Jual beli tanah dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam transaksi ini, setiap orang akan melakukan tugas yang berbeda-beda, penjual akan mengembalikan benda yang ditukar yaitu tanah, dan pembeli harus memberikan uang yang digunakan untuk membayar tanah tersebut.

Setelah jual beli selesai, pembeli perlu mengalihkan hak atas tanah yang dibelinya. Sebelum memperbaharui lisensi, para pihak harus membuat AJB, kemudian AJB akan ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Para pihak baik penjual maupun pembeli sepakat menunjuk salah satu PPAT untuk menyelesaikan formalitas jual beli tanah.

Dalam proses pengalihan hak, pembeli mengalami kendala, antara lain PPAT tidak melakukan apa yang telah disetujui, meskipun pembeli memenuhi persyaratan yang berbeda untuk mengalihkan hak melalui surat tanah. Akta kepemilikan dapat dialihkan jika pihak telah memenuhi persyaratan seperti pembayaran pajak, pembayaran ganti rugi tanah.

Kemudian kumpulkan berkas-berkas yang diperlukan seperti KTP, ijazah asli dan lain-lain. Setelah semuanya selesai, PPAT akan bertanggungjawab untuk mengembalikan hak tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT harus menyerahkan berkas tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan dokumen penjualan. Selain itu, pengalihan hak atas dokumen akan diproses di Badan Pertanahan Nasional, waktu

pengalihan hak atas dokumen tidak dapat ditentukan. Jika semua berkas sudah lengkap dan PPAT tidak menyerahkan langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka jelas ada pihak lain yang dirugikan. Mengenai kendala lain yang mungkin timbul terkait dengan persetujuan pajak, sehingga kemungkinan proses pengalihan hak akan terhambat dan prosesnya memakan waktu. Meski begitu, PPAT tidak boleh sembarangan dalam menjalankan apa yang menjadi misinya. Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa jual beli, tukar menukar, persetujuan, pemberian karena wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak dan menguasai pemilikan diatur dengan undang-undang pemerintah.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pengalihan adalah pemindahan hak milik kepada pihak lain bukan karena kesengajaan, melainkan karena undang-undang itu sendiri, karena pewarisan. Maka dengan meninggalnya pemilik tanah, maka tanah itu sendiri, karena hukum akan menimpa ahli warisnya. Dipindahtangankan adalah pengalihan hak milik kepada pihak lain karena kesengajaan perbuatan hukum. Jadi, agar hak milik beralih atau dialihkan kepada pihak lain, harus ada perbuatan-perbuatan tertentu yang disengaja terhadap pemindahan hak milik itu, misalnya melalui perbuatan hukum berupa jual beli, hibah atau tukar-menukar.³ Tujuan dari pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ialah untuk memberikan suatu jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah bagi si penerima peralihan dan dengan diperolehnya tanda bukti yang kuat yakni berupa sertifikat dimana di dalamnya termuat nama penerima peralihan hak sebagai pemilik yang baru.

³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *op. cit.*, hlm.48.

Dalam melakukan perjanjian jual beli terdapat syarat sah untuk melakukan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan tertentu;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya suatu sebab yang halal.⁴

Kalau diperhatikan dari dua syarat yang pertama, kedua syarat tersebut ialah syarat yang menyangkut subjeknya, sedangkan dua syarat terakhir ialah mengenai objeknya.⁵ J. Satrio menyatakan bahwa :

Suatu Perjanjian yang mengandung cacat pada subjeknya, yaitu syarat “sepakat mereka mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak” tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (nietig), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (vernietigbaar), sedang pada perjanjian yang cacat dalam segi objeknya mengenai segi “suatu hal tertentu” atau “suatu sebab yang halal” adalah batal demi hukum.⁶

Pada dasarnya hal-hal tersebut di atas merupakan suatu pokok yang harus dipenuhi oleh seorang penjual dengan pembeli untuk menimbulkan suatu perjanjian dan mengikatkan diri mereka serta menjadikannya undang-undang sebagai pedoman atau kesepakatan. Namun dalam persoalan kali ini, bagaimana suatu perjanjian dapat dilakukan apabila syarat sah dari perjanjian pun tidak dilaksanakan. Kesepakatan dalam suatu perjanjian menjadi tolak ukur yang utama, jika tidak ada kesepakatan bersama yang

⁴ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 28.

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 163.

⁶ *Ibid.*, hlm. 163.

mengikat kedua belah pihak maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Menurut Pasal 1458 KUHPerdara bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti jual beli hak atas tanah dibuat/disaksikan oleh pejabat/orang lain dan beralih setelah terjadi persetujuan harga serta telah dibayar oleh pembeli. Namun demikian, dalam praktik tidak selamanya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan secara kontan. Ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, misalnya pembeli belum membayar lunas atau surat/dokumen tanah tersebut belum lengkap.

Permasalahan tersebut disiasati dengan perjanjian perikatan jual beli dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) tersebut penjual menjadi terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu pula pembeli terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli. Pada umumnya APJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum perjanjian yang utama yaitu perjanjian jual beli dilaksanakan.

Ketika dua orang atau dua pihak saling berjanji, misalnya untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang mereka janjikan. Dengan kata lain, ikatan berkembang di antara keduanya yang muncul dari tindakan mereka membuat janji. Kaitan tersebut berupa hak

dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Sumber- sumber perikatan dalam hukum Indonesia ada 2 (dua) yaitu perjanjian dan undang-undang. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena undang-undang”. Perjanjian adalah sumber perikatan paling penting.⁷ Namun, jika hak dan kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, salah satu pihak akan mendapatkan konflik kepentingan, yaitu wanprestasi.

Pada dasarnya wanprestasi lahir karena adanya perjanjian, karena kaitannya dengan pelaksanaan janji atau prestasi dalam suatu perjanjian di dalam Pasal 1234 KUHPerdata menyatakan bahwa “bentuk prestasi adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, maka wanprestasi atau tidak prestasi diartikan sebagai perbuatan tidak memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu ataupun berbuat sesuatu yang bertentangan dengan perikatan”.⁸

Berdasarkan observasi, peneliti menemukan kasus terkait jual beli tanah kemudian proses Perikatan Jual Beli Belum Lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo, S.H. atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04747/Tirtonirmolo, Surat Ukur Nomor: 00336/Tirtonirmolo/2000 Tertanggal 18 Januari 2000 seluas: 2.215 meter persegi antara pasangan suami istri, Sudarusman dan Siti Iriani warga Mantrijeron Yogyakarta yang bersepakat kepada Triyono (nama disamarkan). Kuasa Hukum keluarga Sudarusman, Thomas Nur Ana Edi Dharma mengatakan dalam kesepakatan jual beli kedua pihak sepakat dengan harga Rp 2 juta per

⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata KUHPerdata.

⁸ Leonora Bakabessy, Ghansham Anand, Buku Ajar Hukum Perikatan, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018), hlm. 41-42.

meter. Jika ditotal maka jual beli tanah tersebut senilai Rp 4.430.000. Dalam kesepakatan, uang yang dibayarkan sebanyak tiga kali yakni Rp 430 juta sebagai uang muka. Sisanya sebanyak Rp 4 miliar akan dibayarkan pertanggal 22 Mei 2020 dan 22 November 2020.

Pada pertengahan 2020 pihak pembeli tiba-tiba meminta kemunduran waktu pembayaran dengan alasan perlu ada akses jalan untuk rumah kavling yang akan dibangun. Sehingga, patok batas harus digeser dan berakibat kurangnya besaran luas tanah milik Sudarusman. Atas permintaan tersebut Sudarusman menyanggupi dengan melakukan pengurusan pada kantor Desa Tirtonirmolo dan selesai dengan Surat Keterangan Nomo: 24/Pem/TN/2020 oleh Desa Tirtonirmolo. Setelah itu pembeli meminta Kembali toleransi waktu pembayaran lalu Sudarusman mengabulkannya melalui perjanjian perubahan pada tanggal 22 April 2020/Warmeking Notaris Heri Sabto Widodo, S.H., sehingga jadwal pembayaran berubah menjadi 22 September 2020. Pada 22 September 2020, Sudarusman kembali menanyakan soal pembayaran, namun lagi-lagi pembeli khawatir surat persetujuan penetapan batas perubahan kawasan belum keluar. Sudarusman kembali memenuhi permintaan tersebut dengan membuat surat persetujuan penetapan batas perubahan wilayah dan berhasil diterbitkan dan ditandatangani oleh Ketua RT Kepala Dusun dan Kelurahan. Setelah selesai, Sudarusman meminta lagi untuk melakukan pembayaran, namun Triyono kembali berdalih bahwa ada tetangga yang tidak setuju jika ada perubahan wilayah. Hal itu dikabulkan Sudarusman melalui keterangan tertulis tertanggal 17 September 2021 dari warga atau tetangga Triyono.

Namun Sudarusman mendapati Triyono telah melakukan pembangunan rumah yang diduga dibangun oleh Triyono diatas tanah tersebut, padahal menurut perikatan jual beli belum lunas nomor: 12 tertanggal 22 November 2019 secara tegas Triyono dilarang

membangun bangunan di atas tanah tersebut sebelum pembayarannya dilunasi. Hingga Sudarusman meninggal dunia pada 4 Maret 2022, ia dan keluarganya pun masih belum mendapatkan pembayaran pelunasan dari Triyono.⁹

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh Wanprestasi Jual Beli Tanah Belum Lunas. Dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi penulis sendiri dan masyarakat luas. Maka dari itu penulis mencoba meneliti lebih jauh melalui penulisan skripsi dengan judul “**AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya ?
2. Bagaiamanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli yang melakukan perbuatan wanprestasi dalam perikatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak penjual terhadap pembeli yang tidak membayar lunas pembayaran dalam perikatan jual beli serta perbuatan wanprestasi atas perjanjian tersebut.

⁹ Seperti yang dilansir <https://www.krjogja.com/berita-2/read/470084/perjanjian-jual-beli-tanah-diingkari-korban-bersama-jogja-reincarnation-justicia-ajukan-gugatan> “Perjanjian Jual Beli Tanah Diingkari, Korban Bersama Jogja Reincarnation Justicia Ajukan Gugatan”. Diakses pada tanggal 13 April 2023.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan pengembangan ilmu hukum dan perkembangan hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan “Akibat Hukum Wanprestasi Perikatan Jual Beli Belum Lunas”.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi para pihak yang melakukan jual beli tanah agar permasalahan-permasalahan yang sama tidak terulang kembali.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua jenis teori yang membahas tentang pengertian perjanjian, yaitu teori lama dan teori baru.¹⁰ Dalam doktrin (teori lama), yang disebut dengan perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasarkan pada kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dimaksud dengan perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan suatu kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum.¹¹ Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu:¹²

- a. Tahap *precontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

¹⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 160.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 161.

¹² *Ibid.*

Asas hukum bukanlah norma hukum, tetapi tidak ada hukum yang dapat dipahami tanpa mengetahui asas hukum yang dikandungnya. Oleh karena itu, untuk lebih memahami hukum suatu bangsa, tidak dapat hanya melihat norma hukumnya saja, tetapi harus mendalami asas-asas hukumnya. Asas hukum inilah yang memberikan makna etis pada norma hukum dan tatanan hukum. Di dalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Kesepakatan dari mereka yang melakukan adalah prinsip penting dari Hukum Perjanjian. Asas ini disebut juga dengan asas otonomi, “konsensualisme”, yang menentukan adanya suatu perjanjian.¹³ Dasar kebebasan berkontrak adalah dasar yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat kesepakatan; (2) membuat perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; (4) menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.¹⁴

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Hukum Perdata. Pasal tersebut menetapkan bahwa salah satu syaratnya Keabsahan akad adalah kesepakatan kedua belah pihak. Prinsip Persetujuan adalah asas yang menyatakan persetujuan itu biasanya tidak dilakukan secara formal, tetapi cukup ada kesepakatan antara kedua belah

¹³ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 83.

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Cet. I*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.

pihak. Kesepakatannya adalah sesuai dengan keinginan dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.¹⁵

c. Asas Kekuatan Mengikat

Landasan teori pengikatan kontrak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum kanonik.¹⁶ Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dengan adanya janji, ada kerelaan para pihak untuk mengulurkan tangan, ada kerelaan untuk saling terikat. Dasar inilah yang menjadi kekuatan untuk mengikat kesepakatan. Ini bukan kewajiban moral tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya harus dihormati.¹⁷

d. Asas Itikad Baik

Itikad baik kontraktual dibedakan antara itikad baik prakontraktual dan itikad baik dalam pelaksanaan kontrak. Itikad baik dalam tahap pra-kontrak disebut juga keyakinan subjektif.¹⁸ Oleh karena itu itikad baik dalam tahap pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif. Itikad baik pra kontrak adalah keyakinan yang harus ada pada saat para pihak bernegosiasi. Itikad baik pra-kontrak ini berarti kejujuran. Itikad baik ini disebut itikad baik subjektif karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang bernegosiasi. Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif mengacu pada isi kontrak. Isi perjanjian harus rasional dan memadai.¹⁹

2. Jual Beli

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 10.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 92.

¹⁹ *Ibid.*

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan aktivitas kehidupan sehari-hari. Memahami kontrak penjualan yaitu perjanjian yang mengikat salah satu pihak mengirimkan barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Ini sebagian besar ditetapkan oleh pasal 1457 KUHPerduta.²⁰ Di Indonesia, menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah perjanjian atau perikatan yang mengikat penjual dan pembeli. Penjual menyanggupi untuk menyerahkan barang itu dengan kesepakatan bersama dan pembeli menyanggupi untuk membayar harga barang itu dengan kesepakatan bersama.²¹

Dari Pasal 1457 KUHPerduta dapat dijelaskan bahwa akad jual beli adalah akad mutualitas, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat akad yang telah mereka selesaikan. Dari penafsiran pasal 1457 KUHPerduta menurut penulis sangat tidak baik karena tidak mengalihkan hak milik. Pada akhirnya, tujuan jual beli adalah untuk mengalihkan kepemilikan dari penjual kepada pembeli.²² Agar suatu perjanjian dapat memenuhi syarat sebagai akad jual beli, maka salah satu pelaksanaannya harus berupa alat pembayaran yang sah, yaitu antara barang dan uang atau alat pembayaran lain dari para pihak yang telah diperjanjikan sebelumnya. Jika prestasi perjanjian berupa barang dengan barang atau uang dengan uang, itu adalah kontrak pertukaran.²³

Sifat Konsensual jual beli digunakan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Timbulnya kata sepakat menimbulkan perjanjian dan

²⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelas Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 63.

²¹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli, op.cit.*, hlm. 2-3.

²² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit.*, hlm. 64.

²³ Mariam Darus Badrullzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 27.

pada saat ini juga muncul hak dan kewajiban, sehingga dikatakan juga perjanjian jual beli. perjanjian konsensual dan disebut juga perjanjian obligatoir.²⁴

Dari definisi jual beli di atas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, antara lain:²⁵

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

3. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana pihak yang mempunyai tanah disebut sebagai penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut sebagai pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak dijelaskan dengan jelas, namun Pasal 5 UUPA menetapkan bahwa Hukum Pertanahan Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya. Istilah jual beli disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah, yaitu undang-undang no. 5 Tahun 1960, UU No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun

²⁴ A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta 1985, hlm. 39.

²⁵ Ridwan Khairandy, *op.cit*, ...*Dari Perjanjian Jual beli*, hlm.3.

1993, Peraturan Presiden Republik No. 36 Tahun 2005, dan Keputusan Menteri Pertanian/Pengelola BPN No. 21 Tahun 1994.²⁶

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:²⁷

a. Syarat Materiil

Pemilik hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah memiliki hak dan kewenangan untuk menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah, dan pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai pemilik (orang) hak atas satuan rumah tersebut. satuan tanah atau hak milik atas satuan rumah yang menjadi objek jual beli.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tepatnya: Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali, pemindahan hak melalui pelelangan, hanya dapat didaftarkan apabila dengan bukti akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terjadinya jual beli tanah antara lain :

a. Dokumen penjual yang perlu disiapkan, yakni:

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 359.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 367.

- 1) *Foto copy* KTP, Jika sudah terikat perkawinan maka *foto copy* KTP suami dan Istri;
 - 2) Kartu Keluarga (KK), Surat nikah bila sudah terikat perkawinan;
 - 3) Sertifikas asli atas tanah yang akan dijual meliputi: sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Selain dari pada ke empat jenis sertifikat yang disebutkan, maka bukan Akta PPAT melainkan Akta Notaris yang dipergunakan.
 - 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
 - 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - 6) *Foto copy* surat keterangan WNI;
 - 7) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah memiliki keluarga);
 - 8) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
 - 9) Jika suami istri telah bercerah, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/ bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan
- b. Dokumen pembeli yang harus dipersiapkan, yaitu:
- 1) *Foto copy* KTP, apabila sudah terikat perkawinan maka *foto copy* KTP suami dan istri;
 - 2) Kartu Keluarga (KK);
 - 3) Surat Nikah, jika sudah terikat perkawinan;
 - 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setelahnya proses pembuatan dari AJB di Kantor PPAT, antara lain:

a. Persiapan

- 1) Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan verifikasi keabsahan dokumen di Kantor Pertanahan;
- 2) Penjual berkewajiban membayar Pajak penghasilan (PPh), sedangkan Pembeli berkewajiban membayar Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- 3) Calon pembeli dapat menyatakan bahwa dengan membeli tanah tersebut, ia tidak lagi menjadi pemegang hak atas tanah yang melampaui batas-batas wilayah setempat;
- 4) PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibuat. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan;
- 5) Memeriksa apakah ada hak atas tanah untuk membeli. Misalnya tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada hak HP. Oleh karena itu, penjual dan pembeli terlebih dahulu harus meminta izin kepada pemegang Hak Pengelolaan;
- 6) Melakuakn Cross check, apakah rumah yang akan dibeli pernah memiliki status jaminan kredit dan belum diberikan penghapusan atau tidak. Jika pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari pihak penjual agar dikemudian harus dapat dilakukan proses balik nama.

b. Pembuatan AJB

- 1) Pembuatan AJB wajib dihadiri oleh penjual dan pembeli (suami istri jika terikat perkawinan) atau orang yang telah diberi kuasa dengan surat kuasa yang tertulis;

- 2) Dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi;
- 3) PPAT harus membacakan dan menjelaskan isi dari Akta. Apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta tersebut harus ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT;
- 4) Akta dibuatkan dua lembar asli yang satu disimpan oleh PPAT dan satu lembarnya lagi akan diserahkan ke Kantor Pertanahan guna keperluan balik nama kemudian salinannya akan diberikan kepada para pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli.

c. Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai, PPAT mengirimkan berkas AJB ke Kantor Pertanahan untuk pemindahtanganan nama. Pengiriman berkas AJB harus dilakukan paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan. Dokumen yang diserahkan antara lain Surat Permohonan Pengalihan Hak Milik Yang Ditandatangani Pembeli, Nota Jual Beli PPAT, Sertifikat Hak Atas Tanah, *Foto copy* KTP Penjual dan Pembeli, Bukti Pembayaran PPh dan BPHTB secara lengkap.

Tujuan pendaftaran balik nama ke BPN ini untuk memperkuat kekuatan pembuktiannya. Yang mana telah ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang bunyinya:²⁸

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat didalamnya, selama data fisik dan

²⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 32.

- data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak milik yang bersangkutan;
- b. Dalam hal telah diterbitkan surat keterangan sah atas sebidang tanah atas nama orang atau badan hukum yang telah membeli tanah tersebut dengan itikad baik dan menguasainya secara efektif, maka subjek lain yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak dapat meminta pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Wilayah yang berwenang tidak mengajukan keberatan secara tertulis atau tidak diajukan banding kepada Pengadilan mengenai tanah. kepemilikan atau pelepasan sertifikat tersebut.

4. Wanprestasi

Wanprestasi atau wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam akad, khususnya akad (kontrak). Wanprestasi juga dapat terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan undang-undang.²⁹ Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut terdapat dua kemungkinan yaitu karena kesalahan debitur, kesengajaan atau karena kelalaiannya; karena kasus *force majeure*, di luar kekuasaan debitur, membuat debitur tidak bersalah.

F. Metode Penelitian

Metode penulisan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah metode normatif didukung dengan penelitian lapangan untuk wawancara dengan para pihak dalam perjanjian. Penelitian metode normatif menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji disebut

²⁹ Ridwan Khairandy, *op. cit.*. *Dari Hukum Kontrak Indonesia ..*, hlm. 278.

juga dengan istilah penelitian kepustakaan.³⁰ Dinamakan penelitian hukum di perpustakaan karena dalam penelitian dalam hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti buku-buku perpustakaan atau sumber data sekunder.

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah wanprestasi dalam perkara perikatan jual beli belum lunas antara para pihak pembeli dan penjual, selanjutnya upaya hukum bagi pihak penjual.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah sumber data yang diperoleh melalui pengamatan dan wawancara yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian mengenai objek yang diteliti.

b. Data Sekunder

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu berupa literatur dan buku-buku yang berkaitan dengan hukum wanprestasi.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hl. 13-14 dikutip dalam Dyah Octarina Susanti dan A'an Efendi, Penelitian Hukum (Legal Reaserch), Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 19.

- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Teknik ini dilakukan dengan cara pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dengan cara studi kepustakaan, yaitu dengan mengkaji jurnal dan literatur yang berhubungan dengan perjanjian jual beli

b. Studi Dokumen

Teknik ini dilakukan dengan cara pengumpulan bahan hukum dengan mengkaji dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli

4. Pendekatan yang Digunakan

Sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami permasalahan, yakni pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yakni menelaah beberapa undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual beli.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis membahas temuan-temuan penelitian dengan metode deskriptif-kualitatif, yaitu disajikan dalam bentuk narasi. Terkait dengan peraturan perundang-undangan perjanjian yang dianalisis dengan menggunakan doktrin. Analisis tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran berupa kesimpulan yang menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

G. Kerangka Skripsi

Untuk mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, penulis akan memberikan uraian secara singkat dan jelas dengan memberikan susunan kerangka skripsi sebagai berikut:

BAB I : Dalam uraian pendahuluan diketengahkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan Pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian serta kerangka dari penulisan skripsi ini.

BAB II : Dalam bab ini, penulis mencoba untuk memberikan suatu pengertian dari perjanjian, asas-asas dan unsur-unsur dari perjanjian, syarat sahnya perjanjian, jual beli tanah dan tentang wanprestasi.

BAB III : Dalam bab ini, penulis mencoba memberikan gambaran atau menjelaskan mengenai perjanjian jual beli tanah, kewajiban masing-masing pihak, akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, perlindungan hukum terhadap penjual serta upaya hukum penjual terhadap pembeli yang wanprestasi, fiducia.

BAB IV : Bab ini merupakan bab penutup. Di dalam bab ini penulis mencoba memberikan suatu kesimpulan serta saran mengenai penyelesaian terhadap penyelesaian masalah wanprestasi.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN,
JUAL BELI TANAH DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Kata Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *verjemmingen* (Belanda) atau *overeenkomst* (Belanda) dan *agreement* (Inggris) atau *contract* (Inggris). Ada dua jenis pemikiran yang mempertimbangkan arti angka, yaitu teori lama dan teori baru.³¹ Dalam doktrin (teori lama), yang disebut dengan perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasarkan pada kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dimaksud dengan perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan suatu kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum.³² Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru yaitu :³³

- a. Tahap *precontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada suatu perjanjian untuk menghasilkan akibat hukum.³⁴ Menurut definisi lengkap dari perjanjian, perjanjian adalah perbuatan hukum dan bukan hubungan hukum, menurut kata-kata pasal 1313 KUH Perdata yang mengatur bahwa perjanjian adalah

³¹ Salim HS., *loc. Cit.*

³² *Ibid.*, hlm. 161..

³³ *Ibid*

³⁴ Evi Aryano, *Hukum Perjanjian*, Ombak (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

perbuatan seseorang sebelum atau lebih dari orang lain. Kedua belah pihak telah sepakat untuk menentukan aturan atau cara atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk taat dan bekerja. Perjanjian akan membawa akibat hukum, mengakibatkan hak dan kewajiban jika perjanjian dilanggar, ada konsekuensi hukum, orang yang melanggar hukum dapat dikenakan konsekuensi hukum atau biasa disebut berupa sanksi hukum.³⁵

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian kurang tepat dikarenakan adanya beberapa kelemahan yang perlu dikaji ulang. Kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut:³⁶

a. Bersifat sepihak

Dapat diketahui bahwa kata kerja dari “mengikatkan diri” sifatnya hanya satu pihak saja, yang mana seharusnya rumusan tersebut ialah “saling mengikatkan diri”. Maka akan terdapat kemufakatan antara kedua pihak.

b. Kalimat perbuatan mencakup tanpa adanya kemufakatan

Dalam arti “perbuatan” termasuk kedalam tindakan mengurus kepentingan orang lain tanpa diminta oleh orang itu untuk kepentingannya (*zaakwaarnemig*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak memiliki suatu kemufakatan. Di mana seharusnya, menggunakan istilah “persetujuan”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Definisi perjanjian termasuk perjanjian pernikahan yang mengatur masalah hukum keluarga. Padahal, itu adalah hubungan antara debitor dan kreditor mengenai aset. Kontrak Buku III KUH Perdata sebenarnya mengatur perjanjian properti non-pribadi (pribadi).

³⁵ *Ibid*

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981, hlm. 77.

d. Tidak memiliki tujuan

Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tidak menyebutkan tujuan diadakannya suatu perjanjian, sehingga tidak jelas apa yang menjadi kewajiban para pihak. Oleh karena itu, perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad adalah perjanjian antara dua orang atau lebih yang berjanji untuk melakukan sesuatu di bidang harta benda.³⁷

Perjanjian dalam arti luas merupakan perjanjian yang dapat melahirkan akibat hukum sebagai yang telah dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh para pihak. Hal ini termasuk didalam perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit merupakan perjanjian yang hanya ditujukan kepada hubungan hukum yang di dalamnya terdapat cakupan hukum kekayaan saja seperti yang ada pada Buku III BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Perjanjian merupakan sebuah peristiwa di mana seorang telah melakukan perjanjian dengan seorang yang lain atau lebih untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁸ Jika dibandingkan perikatan dengan perjanjian, selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan suatu hal yang abstrak karena mengatakan para pihak melakukan sesuatu, sedangkan perjanjian itu sudah merupakan perjanjian yang konkrit.³⁹

2. Asas-asas Perjanjian

Asas hukum bukanlah norma hukum, tetapi tidak ada hukum yang dapat dipahami tanpa mengetahui asas hukum yang dikandungnya. Oleh karena itu, untuk lebih memahami hukum suatu bangsa, tidak dapat hanya melihat norma hukumnya saja,

³⁷ *Ibid.*, hlm. 78.

³⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 42.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 43.

tetapi harus mendalami asas-asas hukumnya. Asas hukum inilah yang memberikan makna etis pada norma hukum dan tatanan hukum. Didalam Hukum Perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Kesepakatan dari mereka yang melakukan adalah prinsip penting dari Hukum Perjanjian. Asas ini disebut juga dengan asas otonomi, “konsensualisme”, yang menentukan adanya suatu perjanjian.⁴⁰ Dasar kebebasan berkontrak adalah dasar yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat kesepakatan; (2) membuat perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; (4) menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁴¹

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) Hukum Perdata. Pasal tersebut menetapkan bahwa salah satu syaratnya Keabsahan akad adalah kesepakatan kedua belah pihak. Prinsip Persetujuan adalah asas yang menyatakan persetujuan itu biasanya tidak dilakukan secara formal, tetapi cukup ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatanannya adalah sesuai dengan keinginan dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁴²

c. Asas Kekuatan Mengikat

Landasan teori pengikatan kontrak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum kanonik.⁴³ Hukum Kanonik juga mengajarkan dan

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 83.

⁴¹ Salim HS., *op. cit.* hlm. 9

⁴² *Ibid.* hlm 10.

⁴³ Ridwan Khairandy, *op. cit.* hlm. 9.

mengakui bahwa setiap janji itu mengikat. Dengan adanya janji, ada kerelaan para pihak untuk mengulurkan tangan, ada kerelaan untuk saling terikat. Dasar inilah yang menjadi kekuatan untuk mengikat kesepakatan. Ini bukan kewajiban moral tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya harus dihormati.⁴⁴

d. Asas Itikad Baik

Itidak baik kontraktual dibedakan antara itikad baik prakontraktual dan itidak baik dalam pelaksanaan kontrak. Itikad baik dalam tahap prakontrak disebut juga keyakinan subjektif.⁴⁵ Oleh karena itu itikad baik dalam tahap pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif. Itikad baik prakontrak adalah keyakinan yang harus ada pada saat para pihak bernegosiasi. Itikad baik prakontrak ini berarti kejujuran. Itikad baik ini disebut itikad baik subjektif karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang bernegosiasi. Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif mengacu pada isi kontrak. Isi perjanjian harus rasional dan memadai.⁴⁶

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Para pihak dalam perjanjian dapat mencakup segala jenis perjanjian, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata, tetapi asas kebebasan berkontrak tidak berarti bahwa mereka dapat dengan bebas mengadakan suatu perjanjian, tetapi harus memenuhi syarat tertentu, dengan syarat-syarat tertentu tersebut untuk sahnya perjanjian itu. Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah kebebasan untuk menentukan isi dan jenis kontrak, sepanjang tidak

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 92.

⁴⁶ *Ibid.*

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Menurut Pasal 1337 KUH Perdata yang berbunyi; “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum” dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena suatu sebab yang terlarang maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum atau batal demi hukum.⁴⁷

Kententuan Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagai berikut:

1. Sepakat para pihak

Kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan yang lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur paksaan, kesalahan atau tipuan. Dengan persetujuan berarti kebulatan suara dari masing-masing pihak yang menginginkan perjanjian atau dengan kata lain, bersedia untuk melakukan kinerja yang diinginkan dalam perjanjian.

2. Kecapakan para pihak

Kecapakan yang dimaksud adalah kekuasaan para pihak untuk mengadakan suatu perjanjian. Kompetensi hukum dapat diukur berdasarkan kriteria usia dan kapasitas hukum (tidak berada di posisi di bawah perwalian/perwalian).

Menurut pasal 1330 KUH Perdata, orang yang belum mencapai kedewasaan dianggap tidak cakap ialah kriteria usia dan orang dewasa penyandang cacat, misalnya, gangguan memori.

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad., *op. cit.*, hlm. 111.

3. Adanya Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus jelas baik berupa barang maupun jasa. Kejelasan objek perjanjian sangat penting untuk menghindari kerugian pihak lain.

4. Sebab Yang Halal

Alasan halal terkait dengan isi perjanjian. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, moralitas dan ketertiban. Motif tidak halal adalah motif yang dilarang undang-undang, bertentangan dengan nilai moral dan ketertiban umum.

Dengan mencermati syarat-syarat hukum perjanjian di atas, khususnya syarat-syarat yurisdiksi dalam kaitannya dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka perjanjian/perjanjian melalui dunia maya dengan menggunakan teknologi seperti internet memungkinkan bagi orang yang tidak mampu untuk Mencapai kesepakatan. Namun demikian, hal tersebut tidak membatalkan perjanjian selama para pihak menyetujui syarat bahwa salah satu pihak tidak berbicara dalam perjanjian tersebut. Kecukupan merupakan syarat subjektif yang keabsahan akadnya tergantung pada kehendak para pihak. Akibat hukumnya adalah perjanjian dapat diakhiri oleh para pihak apabila salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut tidak cakap menurut hukum. Namun, perjanjian tersebut menjadi efektif ketika kedua belah pihak menyetujui keadaan tidak cakap tersebut.

Dengan penjelasan tersebut makan dapat disimpulkan bahwa seorang yang terikat untuk melaksanakan suatu isi perjanjian tidak hanya didasarkan oleh kata sepakat saja, akan tetapi juga harus didasarkan dengan adanya kuasa.⁴⁸ Pasal 1335 Jo Pasal 1337

⁴⁸ Ridwan Khairandy., *op. cit.*,... *Dari Hukum Kontrak Indonesia*, hlm. 168.

KUH Perdata menyatakan bahwa suatu kuasa dapat dinyatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Suatu kuasa dapat dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, apabila kuasa yang berada di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.⁴⁹ Untuk menentukan apakah kesepakatan sebab akibat bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) tidaklah mudah, karena istilah kesusilaan merupakan istilah yang sangat abstrak, yang isinya dapat berbeda-beda dari satu daerah ke daerah lain atau dari satu kelompok masyarakat ke kelompok masyarakat lainnya. Selain itu, penilaian masyarakat terhadap kesusilaan juga dapat berubah seiring dengan perkembangan zaman.⁵⁰

Ada beberapa istilah yang ada dalam sistem hukum perdata Indonesia, yakni “batal, “batal demi hukum”, “dapat dibatalkan”, “membatalkan”, dan “kebatalan”. Ada beberapa dasar atas batalnya suatu perjanjian, meliputi sebagai berikut:⁵¹

- 1) Tidak terpenuhinya syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh Undang-undang.
- 2) Untuk perjanjian jenis formil yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.
Tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berakibat:
 - a) Batal demi hukum, atau
 - b) Perjanjian dapat dibatalkan.
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
- 4) Pembatalan yang dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar *action pauliana*.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 190.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 191.

⁵¹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang kebatalan perjanjian, Nasional legal reform Program*, Jakarta, hlm. 45.

- 5) Pembatalan oleh pihak yang telah diberi kewenangan khusus atas dasar Undang-undang.

Kata “batal demi hukum” merupakan suatu kata khas dalam bidang hukum yang memiliki makna “tidak berlaku” atau tidak sah menurut hukum. Menurut pengertian umum, kata batal saja sudah cukup untuk menjelaskan bahwa sesuatu dapat menjadi tidak berlaku atau tidak sah, kata “batal demi hukum” dapat memberikan kekuatan karena tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum, tidak hanya tidak berlaku tetapi menurut pertimbangan subjektif seseorang atau menurut kesesuaian/kepatutan. Dapat diartikan bahwa batal demi hukum ialah sesuatu yang menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum memang begitu adanya. Dengan demikian “batal demi hukum” memperlihatkan bahwa tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut terjadi secara seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya, sepanjang persyaratan atau keadaan yang dapat membuat batal demi hukum itu terpenuhi.⁵² Pasal 1265 KUH Perdata mengatur hal tersebut dengan mengatakan bahwa “Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi akan membatalkan perikatan dan mengembalikan segala sesuatu seperti semula, seolah-olah tidak pernah ada. , memaksa debitor untuk mengembalikan apa yang diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.

Pembatalan pihak ketiga atas dasar Actio Paulina diatur dalam Pasal 1341 KUH Perdata. Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan bahwa “perjanjian itu hanya sah antara mereka yang membuat perjanjian itu. Perjanjian tersebut tidak boleh

⁵² *Ibid.*

merugikan orang lain. Tunjangan tersebut hanya dapat memberikan manfaat kepada pihak ketiga dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata. Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa “(1) namun setiap kreditor dapat menuntut untuk melepaskan segala tuntutan tidak tetap dari debitor, dengan nama apapun, yang merugikan debitor dan sekutunya atau debitor. perbuatan itu telah menyebabkan kematian bagi debitor. (2) Hak orang lain yang diperoleh dengan itikad baik harus dihormati terhadap barang yang diperoleh secara tidak sah. Praktek ini, debitor mengetahui bahwa ia merugikan debitor, baik orang yang diuntungkan darinya mengetahuinya atau tidak.

Selain faktor atau kondisi tertentu yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, ada lagi keadaan “khusus” yaitu batalnya perjanjian oleh salah satu pihak dan kewenangan hukum yang menyatakan hal tersebut. Dengan kata lain, ada peraturan perundang-undangan yang menjelaskan bahwa beberapa lembaga atau otoritas publik berdasarkan undang-undang berhak untuk membatalkan perjanjian tertentu.⁵³

4. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak terdapat tiga macam unsur yang selalu ada dalam perjanjian. Unsur-unsur perjanjian tersebut adalah.⁵⁴

a. Essentialia

Essentilia merupakan unsur pokok yang harus ada agar suatu perjanjian dapat berlangsung. Peristiwa ini harus ada agar perjanjian itu sah, oleh karena itu merupakan syarat sahnya perjanjian. Kerangka hukum perjanjian adalah adanya

⁵³ *Ibid.*, Hlm. 59.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 5.

persetujuan atau kesepakatan kehendak, hak orang lain, hal yang sama dan alasan yang halal.

b. *Naturalia*

Naturalia merupakan sesuatu yang sering dikaitkan dengan perjanjian tanpa persetujuan khusus. Unsur ini secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam suatu perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Contoh dari unsur ini adalah bahwa dalam perjanjian jual beli suatu barang, seorang penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat yang tersembunyi.

c. *Accidentalia*

Accidentalia adalah tambahan yang harus dimasukkan atau dinyatakan secara jelas dalam perjanjian. Unsur ini harus tunduk pada kesepakatan yang jelas, contohnya mengenai tempat tinggal yang dipilih. Bagian ini tidak diatur oleh undang-undang akan tetapi disahkan oleh undang-undang.

5. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Dalam hal berakhirnya suatu perjanjian, hanya diputuskan oleh pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berakhirnya atau dihapusnya suatu perjanjian pada umumnya yaitu apabila tujuan dari perjanjian tersebut telah dipenuhi oleh para pihak. Berakhirnya atau terhapusnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu:

- a. Ditentukan oleh pihak yang bersangkutan;
- b. Undang-undang yang telah menentukan batas waktunya;
- c. Pernyataan yang memberhentikan perjanjian;
- d. Adanya putusan dari Hakim;

- e. Tujuan yang telah tercapai;
- f. Adanya persetujuan dari kedua belah pihak.

Berakhirnya atau dihapusnya suatu perjanjian menurut R. Setiawan ialah sebagai berikut:⁵⁵

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian, contohnya perjanjian yang akan berlaku dalam waktu tertentu;
- b. Undang-undang yang telah menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian;
- c. Pihak-pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu, maka perjanjian dapat dihapus;
- d. Pernyataan yang memberhentikan perjanjian (*Opzegging*), dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh dari salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang memiliki sifat sementara seperti perjanjian kerja dan sewa menyewa;
- e. Perjanjian dihapus karena adanya putusan Hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Berakhir karena ada persetujuan dari para pihak (*Herroeping*).

Berdasarkan putusan hakim yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan atau diakhiri apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran, hal tersebut tercantum dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: tim tidak dapat menyelesaikan tugas. dalam hal ini perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya atas pertimbangan hakim.

⁵⁵ R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 69.

Menurut Hartono Hadisoeparto, berakhir atau dihapusnya suatu perjanjian ialah sebagai berikut:⁵⁶

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak yang bersangkutan;
- b. Undang-undang yang telah menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c. Pernyataan dari para pihak atau salah satu pihak untuk mengakhiri perjanjian;
- d. Putusan dari Hakim atau Pengadilan;
- e. Tujuan dari perjanjian telah tercapai.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana pihak yang mempunyai tanah disebut sebagai penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut sebagai pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak dijelaskan dengan jelas, namun Pasal 5 UUPA menetapkan bahwa Hukum Pertanahan Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya. Istilah jual beli disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah, yaitu undang-undang no. 5 Tahun 1960, UU No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden Republik No. 36 Tahun 2005, dan Keputusan Menteri Pertanian/pengelola BPN No. 21 Tahun 1994.⁵⁷

⁵⁶ Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 106.

⁵⁷ Urip Santoso, *Op. Cit.*, ... *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hlm. 359.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:⁵⁸

a. Syarat Materiil

Pemilik hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah memiliki hak dan kewenangan untuk menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah, dan pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai pemilik (orang) hak atas satuan rumah tersebut. satuan tanah atau hak milik atas satuan rumah yang menjadi objek jual beli.

b. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tepatnya: Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali, pemindahan hak melalui pelelangan, hanya dapat didaftarkan apabila dengan bukti akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terjadinya jual beli tanah antara lain :

c. Dokumen penjual yang perlu disiapkan, yakni:

- 1) *Foto copy* KTP, Jika sudah terikat perkawinan makan *foto copy* KTP suami dan Istri;
- 2) Kartu Keluarga (KK), Surat nikah bila sudah terikat perkawinan;

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 367.

- 3) Sertifikas asli atas tanah yang akan dijual meliputi: sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Selain dari pada ke empat jenis sertifikat yang disebutkan, maka bukan Akta PPAT melainkan Akta Notaris yang dipergunakan;
 - 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;
 - 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - 6) *Foto copy* surat keterangan WNI;
 - 7) Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah memiliki keluarga);
 - 8) Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
 - 9) Jika suami istri telah bercerah, yang harus dibawa adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah/ bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.
- d. Dokumen pembeli yang harus dipersiapkan, yaitu:
- 1) *Foto copy* KTP, apabila sudah terikat perkawinan maka *foto copy* KTP suami dan istri;
 - 2) Kartu Keluarga (KK);
 - 3) Surat Nikah, jika sudah terikat perkawinan;
 - 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setelahnya proses pembuatan dari AJB di Kantor PPAT, antara lain:

- d. Persiapan
- 1) Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan verifikasi keabsahan dokumen di Kantor Pertanahan;

- 2) Penjual berkewajiban membayar Pajak penghasilan (PPh), sedangkan Pembeli berkewajiban membayar Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- 3) Calon pembeli dapat menyatakan bahwa dengan membeli tanah tersebut, ia tidak lagi menjadi pemegang hak atas tanah yang melampaui batas-batas wilayah setempat;
- 4) PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. Sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibuat. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan;
- 5) Memeriksa apakah ada hak atas tanah untuk membeli. Misalnya tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada hak HP. Oleh karena itu, penjual dan pembeli terlebih dahulu harus meminta izin kepada pemegang Hak Pengelolaan;
- 6) Melakuakn Cross check, apakah rumah yang akan dibeli pernah memiliki status jaminan kredit dan belum diberikan penghapusan atau tidak. Jika pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari pihak penjual agar dikemudian harus dapat dilakukan proses balik nama.

e. Pembuatan AJB

- 1) Pembuatan AJB wajib dihadiri oleh penjual dan pembeli (suami istri jika terikat perkawinan) atau orang yang telah diberi kuasa dengan surat kuasa yang tertulis;
- 2) Dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi;

- 3) PPAT harus membacakan dan menjelaskan isi dari Akta. Apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta tersebut harus ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi, dan PPAT;
- 4) Akta dibuatkan dua lembar asli yang satu disimpan oleh PPAT dan satu lembarnya lagi akan diserahkan ke Kantor Pertanahan guna keperluan balik nama kemudian salinannya akan diberikan kepada para pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli.

f. Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai, PPAT mengirimkan berkas AJB ke Kantor Pertanahan untuk pemindahtanganan nama. Pengiriman berkas AJB harus dilakukan paling lambat 7 hari kerja setelah penandatanganan. Dokumen yang diserahkan antara lain Surat Permohonan Pengalihan Hak Milik Yang Ditandatangani Pembeli, Nota Jual Beli PPAT, Sertifikat Hak Atas Tanah, *Foto copy* KTP Penjual dan Pembeli, Bukti Pembayaran PPh dan BPHTB secara lengkap.

Tujuan pendaftaran balik nama ke BPN ini untuk memperkuat kekuatan pembuktiannya. Yang mana telah ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang bunyinya:⁵⁹

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat didalamnya, selama data fisik dan

⁵⁹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 32.

- data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak milik yang bersangkutan;
- b. Dalam hal telah diterbitkan surat keterangan sah atas sebidang tanah atas nama orang atau badan hukum yang telah membeli tanah tersebut dengan itikad baik dan menguasainya secara efektif, maka subjek lain yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak dapat meminta pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Wilayah yang berwenang tidak mengajukan keberatan secara tertulis atau tidak diajukan banding kepada Pengadilan mengenai tanah. kepemilikan atau pelepasan sertifikat tersebut.

C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitor tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam akad, khususnya akad (kontrak). Wanprestasi juga dapat terjadi ketika debitor gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan undang-undang.⁶⁰ Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut terdapat dua kemungkinan yaitu karena kesalahan debitor, kesengajaan atau karena kelalaiannya; karena kasus *force majeure*, di luar kekuasaan debitor, membuat debitor tidak bersalah. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestatie” yang berarti kinerja buruk/default. Dalam bahasa Inggris, pelanggaran itu disebut wanprestasi, yang berarti bahwa pemenuhan kewajiban berdasarkan kontrak.⁶¹ Secara

⁶⁰ Ridwan Khairandy, *op. cit.*, *Dari Hukum Kontrak Indonesia ..*, hlm. 278.

⁶¹ Lukman Santosa Az., *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 75.

etimologis, wanprestasi adalah hak milik yang karena kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi apa yang ditentukan dalam perjanjian, sedangkan pihak lain telah memberikan pemberitahuan atau panggilan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.⁶²

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan wanprestasi adalah pemenuhan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilaksanakan dengan baik. Debitor dikatakan wanprestasi jika pelaksanaan akad lalai sedemikian rupa sehingga tertunda dalam jangka waktu yang ditentukan atau dalam pelaksanaan pelaksanaan tidak sesuai dengan apa yang menjadi hak atau kewajiban.⁶³ Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan ketidakpatuhan adalah kewajiban untuk tidak memenuhi suatu kewajiban yang terdiri dari dua macam ciri, yaitu: Pertama, pencapaiannya masih dalam proses tetapi belum memadai; kedua, ada hal-hal yang realisasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat.⁶⁴

2. Unsur-Unsur Wanprestasi

Ada beberapa unsur penting dalam hal terjadi wanprestasi yang perlu kita perhatikan, yaitu:⁶⁵

- a. Penting adanya sebuah perikatan yang menjadi dasar kewajiban berprestasi;
- b. Adanya suatu perbuatan atau sikap yang tidak memenuhi kewajiban perikatan sebagaimana seharusnya;

⁶² *Ibid*

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ *Ibid*

⁶⁵ J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 108.

- c. Adanyas unsur kesalahan;
- d. Kesalahan tersebut ialah yang menimbulkan sebuah kerugian;
- e. Adanya somasi.

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

- a. Memberikan Sesuatu

Berdasarkan Pasal 1235 KUHPerdara :

“Dalam setiap perikatan penyerahan sesuatu dikatakan tanggung jawab debitor untuk menyerahkan barang itu dan memeliharanya sebagai pemilik yang baik, sampai waktu penyerahan itu. Pekerjaan yang terakhir kurang lebih memenuhi syarat untuk kontrak tertentu, yang konsekuensinya ditunjukkan dalam bab-bab yang bersangkutan”.

Pasal ini menjelaskan perjanjian kontrak (yang lahir pada saat berakhirnya akad) yang obyeknya adalah harta benda, sejak ketika kontrak berakhir, siapa yang akan menjaga hal-hal harus selalu menjaga hal-hal sebagaimana adanya karena menjaga barang-barangnya sendiri adalah hal yang sama mengurus kembali hartanya, yang tidak akan diberikan kepada orang lain.⁶⁶ Kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang

⁶⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 5.

harus menerimanya. Penyerahan dalam Pasal ini dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.

b. Berbuat Sesuatu

Melakukan sesuatu dalam perikatan adalah melakukan suatu perbuatan sebagaimana ditentukan dalam perikatan. Jadi jalan menuju pencapaian adalah dengan melakukan tindakan tertentu. Untuk memenuhi kewajiban ini, debitor harus memenuhi apa yang ditetapkan dalam perikatan. Debitor bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati para pihak. Namun, jika pengaturan ini tidak disetujui, berlaku suatu ukuran kelayakan atau kepemilikan yang diakui dan dapat ditegakkan di masyarakat.⁶⁷ Artinya sepatutnya berbuat berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.

c. Tidak Berbuat sesuatu

Tidak melakukan sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melakukan suatu perbuatan sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶⁸ Jadi wujud prestasi adalah tidak melakukan perbuatan. Kewajiban pelaksanaan bukanlah sesuatu yang aktif melainkan sebaliknya yaitu pasif yang dapat berupa tidak melakukan sesuatu atau membiarkan sesuatu terjadi disini, jika ada pihak yang tidak mematuhi perjanjian ini maka ia akan bertanggung jawab atas akibatnya.

d. Wujud wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitor telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 (tiga) keadaan berikut :

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 19.

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 19.

- 1) Debitor lalai sama sekali, dalam arti debitor lalai memenuhi kewajiban yang dijanjikannya dalam suatu perjanjian atau lalai memenuhi kewajiban menurut undang-undang dalam perikatan yang bersumber dari undang-undang.
- 2) Debitor memenuhi ketentuan itu, tetapi itu tidak baik dan tidak buruk, artinya debitor melakukan atau memenuhi apa yang dijanjikan atau ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam kontrak atau menurut kualitas yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktu, yaitu debitor memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditentukan dalam kontrak tidak dihormati.

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

3. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Kegagalan untuk mematuhi hasil atau kewajiban (wanprestasi) dapat disebabkan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan termasuk:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Seseorang bersalah dalam peristiwa tertentu jika dia benar-benar dapat mencegah terjadinya peristiwa yang merugikan dengan tidak melakukan apa-apa atau melakukan sesuatu yang lain dan dapat disalahkan atas kerugian tersebut. Tentunya semua ini dengan mempertimbangkan keadaan dan lingkungan pada saat kecelakaan terjadi.

Kerugian dapat dibebankan kepadanya (debitor) jika ada unsur kesalahan yang disengaja atau kelalaian dalam peristiwa buruk di pihak debitor yang mungkin menjadi

tanggung jawabnya. Dikatakan disengaja jika kerugian itu disengaja dan dikehendaki oleh debitor, sedangkan kelalaian adalah suatu peristiwa dimana debitor harus mengetahui atau menduga bahwa tindakan atau sikap yang dilakukan olehnya akan mengakibatkan kerugian.⁶⁹

Debitor tidak mengetahui secara pasti apakah akan terjadi kerugian atau tidak, akan tetapi sebagai orang yang wajar ia harus mengetahui atau dapat meramalkan kemungkinan terjadinya kerugian tersebut. Jadi kesalahan di sini mengacu pada masalah "dapat menghindari" (dapat melakukan atau berperilaku berbeda) dan "dapat menduga" (akan timbulnya kerugian).⁷⁰

b. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitor karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁷¹

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa yaitu:⁷²

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

⁶⁹ J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 91.

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 27.

⁷² *Ibid*, hlm. 31.

4. Akibat Hukum Wanprestasi

Dalam hal batas waktu pelaksanaan penataan hasil tidak ditentukan, maka dianggap perlu untuk memperingatkan debitor tentang penataan hasil tersebut dan dalam hal telah ditentukan tenggang waktu pelaksanaan penataan hasil. , maka menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata debitor dianggap lalai karena lewat waktu yang ditentukan.⁷³

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

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

Pasal ini menerangkan bahwa wanprestasi itu dapat diketahui dengan 2 cara, yaitu sebagai berikut:⁷⁴

- a. Pemberitahuan atau panggilan, yaitu jika perjanjian tidak menentukan waktu benar, ketika seseorang dinyatakan wanprestasi atau kontrak tidak menentukan istilah tertentu yang digunakan sebagai acuan mengenai wanprestasi debitor, debitor perlu diberitahu terlebih dahulu tentang kelalaian atau wanprestasinya.
- b. Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika perjanjian memberikan batas waktu untuk memenuhi perjanjian dan debitor tidak memenuhinya pada saat itu, maka ia wanprestasi.

⁷³ *Ibid*, hlm. 22.

⁷⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 8.

BAB III
AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK MILIK
DAN UPAYA HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

A. Akibat Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas

1. Para Pihak dan Kronologi Kasus

Telah terjadi jual beli tanah belum lunas yang melalui Perikatan jual beli belum lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo, S.H., atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04747 /Tirtonirmolo antara Sudarusman dan Ibu Siti Iriani dengan Triyono. Almarhum Sudarusman dan Ibu Siti Iriani berniat untuk menjual tanah tersebut dan bermaksud membagikan uang hasil penjualan tanah kepada anak-anaknya sebagai warisan. Bersama sang Istri, Siti Iriani telah sepakat menjual tanahnya kepada Triyono yang merupakan seorang pembeli tanah dengan maksud tanah yang ia beli akan dibangun rumah kavlingan.

Dalam Kesepakatan jual belinya kedua pihak sepakat dengan harga 2 juta per meter. Jika di total senilai Empat Milyar Empat Ratus Tiga Puluh Juta yang dibayarkan sebanyak tidak kali yakni Empat Ratus Tiga Puluh Juta sebagai uang muka. Kemudian sisanya sebanyak Empat Miliar akan dibayarkan per tanggal 22 Mei 2020 dan 22 November 2020. Pembayaran dilakukan 3 kali dengan rincian sebagai berikut: ⁷⁵

- a. Tertanggal 22 November 2019 sebesar Rp. 430.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) sebagai uang muka atas pembelian tanah tersebut

⁷⁵ Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Thomas (Kuasa Hukum keluarga Sudarusman).

- b. Tertanggal 22 Mei 2020 sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah) sebagai cicilan atas pembelian tanah tersebut
- c. Tertanggal 22 November 2020 sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah) sebagai pelunasan cicilan atas pembelian tanah tersebut.

Sehingga total yang telah dibayarkan dan telah diterima Sudarusman dan Ibu Siti Iriani adalah sebesar Rp. 4.430.000.000,00 (Empat Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan harga yang sudah disepakati antara para pihak.

Pada saat sebelum Sudarusman wafat ia mulai menemui ketidakjelasan pada tanggal 22 Mei 2020, Triyono dengan tiba-tiba meminta kemunduran waktu pembayaran, Triyono beralasan perlu ada akses jalan untuk fasilitas umum rumah kavling yang akan dibangun. Sehingga, patok batas tanah harus digeser dan berakibat kurangnya besaran luas tanah milik Almarhum Sudarusman.⁷⁶

Atas permintaan Triyono, Sudarusman menyanggupi dengan melakukan pengurusan pada kantor desa Tirtonirmolo dan selesai dengan Surat Keterangan Nomor: 24/Pem/TM/2020 oleh desa tirtonirmolo. Setelah selesai, sudarusman menanyakan lagi terkait realisasi pembayaran, kemudian Triyono meminta toleransi waktu. Oleh Sudarusman dikabulkan melalui Perjanjian Perubahan pada tanggal 22 April 2020 Warmeking Notaris Heri Sabto Widodo, S.H., sehingga jadwal pembayaran berubah menjadi pembayaran 22 September 2020.

Pada 22 September 2020 Sudarusman kembali menanyakan Realisasi pembayaran, kemudian Triyono kembali mempermasalahkan Surat Persetujuan Penetapan Batas-batas perubahan luas belum dikeluarkan. Sudarusman kembali dengan sabar menuruti

⁷⁶ *Ibid.*

permintaan Triyono dengan melakukan Pengurusan Surat Persetujuan Penetapan Batas-batas perubahan luas tersebut dan berhasil dikeluarkan dan ditandatangani oleh Ketua RT, Kepala Dusun dan Kelurahan.

Setelah Sudarusman menyelesaikan permintaan dari Triyono, Sudarusman kembali menanyakan realisasi pembayaran, kemudian Triyono kembali beralasan terdapat warga tetangga yang belum setuju terdapat perubahan luas. Hal itu di kabulkan oleh Sudarusman melalui pernyataan Tertulis tertanggal 17 September 2021 oleh warga atau tetangga yang di permasalahan Triyono.

Kemudian Sudarusman mendapati Triyono telah melakukan pembangunan bangunan rumah-rumah, yang mana menurut Perikatan jual Beli Belum Lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 secara tegas Triyono dilarang membangun bangunan di atas tanah tersebut sebelum pembayarannya dilunasi. Rumah-rumah yang dibangun di atas lahan belum lunas tersebut telah diperjualbelikan dan ditempati oleh beberapa kepala keluarga.⁷⁷

Kemudian Thomas Nur Ana Edi Dharma selaku kuasa hukum keluarga Sudarusman telah mengupayakan untuk membatalkan perjanjian antara Sudarusman dengan Triyono dikarenakan Triyono telah wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, yang artinya akan berimplikasi ketika perjanjian dibatalkan, akan membawa keadaan seperti sedia kala sebelum adanya perjanjian tersebut.⁷⁸

Hingga Sudarusman meninggal dunia pada 4 Maret 2022 dikarenakan Stroke, Sudarusman dan keluarganya belum mendapatkan Realisasi pembayaran pelunasan

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

dari Triyono yang seharusnya dapat menjadi harta peninggalan/warisan kepada Anak-anaknya.⁷⁹

Pada hari jum'at tertanggal delapan Juli 2022, dari keluarga sudarusman akan melakukan pemasangan plakat untuk menghimbau agar selanjutnya tidak ada yang memperjualbelikan tanah milik kliennya dan bila sudah terdapat warga yang membeli rumah di atas tanah milik kliennya akan segera dilakukan pengosongan terhadap Objek Sengketa untuk menghindari korban-korban selanjutnya yang membeli rumah di atas objek sengketa yang belum dibayar lunas oleh Triyono, karena sudah jelas bahwa tanah ini masih milik Alm. Sudarusman dan akan memproses secara pidana bagi siapapun yang memperjualbelikan tanah milik kliennya berdasarkan Pasal 385 KUHPidana Jo. Pasal 6 Perpu nomor 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin.⁸⁰

2. Akibat Hukum dari Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas

Sebagaimana faktanya di atas bahwa Triyono selaku pembeli bersama Sudarusman melakukan perjanjian perikatan jual beli belum lunas yang sudah disepakati bersama dengan Perikatan Jual Beli Belum Lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo, S.H. atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:04747/Tirtonirmolo, Surat Ukur Nomor: 00336/Tirtonirmolo/2000 Tertanggal 18 Januari 2000 seluas: 2.215 meter persegi. Dalam hal ini subjek hukum yakni Pembeli telah melakukan wanprestasi secara jelas dan nyata telah melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan dalam perikatan jual beli belum lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh penjual dan pembeli selaku Notaris PPAT bahwa selama objek sengketa belum

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ *Ibid.*

lunas penjual hanya bisa melakukan pengelolaan, membersihkan, mengoprasionalkan alat berat untuk kepentingan perapihan tanah dan membuat siteplan gambar rencana yang mana dalam perikatan jual beli belum lunas Nomor: 12 tertanggal 22 November 2019 menyatakan “tanah tersebut dapat dipergunakan oleh pembeli setelah pembeli menyelesaikan pembayaran dengan sistem pembayaran yang telah diatur dalam perikatan jual beli tersebut”. Menurut Pasal 29 huruf (c) PP Nomor 18 Tahun 2021 berbunyi “melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” di mana Sudarusman dan Siti iriani sebagai penjual telah memenuhi syarat tersebut sebagai pemegang hak guna usaha.⁸¹

Dalam hal ini pembeli telah membangun bangunan di atas objek yang belum dilunaskan pembayarannya dan melakukan jual beli kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penjual maka dari itu, pembeli harus mengembalikan objek tersebut kepada penjual seperti sediakala sebelum adanya perjanjian tersebut dan perjanjian dibatalkan. Pembeli mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pelunasan atas objek dan apabila tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dan bertentangan dengan hukum maka subjek hukum tersebut harus memikul akibat dari tidak dilaksanakannya tanggungjawab tersebut.

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan hak nya dapat ditangguhkan (sesuai

⁸¹ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah..

perjanjian perikatan jual beli belum lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat).⁸²

Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formal. Setelah persyaratan materiil yang sudah diuraikan dalam tinjauan Pustaka di atas maka persyaratan formal juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT.

Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, Artinya peran PPAT dalam melaksanakan amanat Undang-Undang tersebut harus benar-benar terlaksana dan kaitannya dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuatkan Akta Jual Beli tersebut sebelum seluruh Pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayarannya secara bertahap.⁸³

Kontan bukan berarti harus dibayar semuanya secara langsung, akan tetapi kontan itu dapat diartikan harus lunas seluruh harganya. Konkret, nyata dan riil semua itu dapat dilakukan di hadapan PPAT seperti yang diamanatkan Undang-Undang.⁸⁴

⁸² M. Adib Luthfi, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya*, Jurnal Akta, Volume 5 No 1 Maret 2018.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*

Jadi PPAT sangat berperan penting dan ada keterikatan dengan peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, karena di hadapan PPAT lah perjanjian jual beli peralihan hak milik tersebut dibuat. Walaupun poin-poin perjanjian tersebut para pihak yang menentukan, akan tetapi Notaris/PPAT tetap bisa menjadi penentu bila keinginan para pihak tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.⁸⁵

Menurut peneliti bahwa akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli untuk benda yang tidak bergerak (Pasal 612 KUHPerdara), akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan hak nya dapat ditangguhkan, Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat). Menurut Pasal 1458 KUHPerdara yang mengatakan bahwa jual beli itu terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili.⁸⁶

Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar yang mana hal ini sudah ditegaskan pada Pasal 1 Perikatan Jual Beli Belum Lunas Nomor: 12 Tertanggal 22 November 2022 yang menyatakan “Tanah tersebut dapat dipergunakan oleh pembeli setelah pembeli menyelesaikan pembayaran dengan sistem pembayaran yang telah diatur dalam Perikatan Jual Beli tersebut”, unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara adalah setelah para

⁸⁵ *Ibidi.*

⁸⁶ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

pihak tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas kesepakatan atau konsensualisme, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1458 KUHPerdara sehingga bukan pada waktu sebelumnya maupun sesudahnya.⁸⁷

Dengan demikian maka perjanjian jual beli tanah belum lunas yang dilakukan menurut Hukum Perdata berlaku asas konsensualisme artinya bahwa ketika terjadi kata sepakat atas benda dan harga antara penjual dan pembeli telah terikat dalam suatu perjanjian jual beli belum lunas tersebut dan bersifat *konsensual obligatoir*, bahwa perjanjian tersebut telah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, dan baru meletakkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian jual beli belum mengalihkan hak milik atas benda yang dijadikan objek perjanjian tersebut. Peralihan hak milik terjadi setelah benda tersebut diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Dalam hal akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya peralihan hak miliknya ditangguhkan terlebih dahulu sampai benda yang diperjual belikan telah lunas pembayarannya.

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Pihak Penjual Akibat Pembeli yang Wanprestasi

Dalam kaitannya dalam kasus ini, penjual bersama Thomas Nur Ana Edi Dharma selaku kuasa hukum keluarga penjual telah mengupayakan untuk membatalkan perjanjian antara penjual dengan pembeli dikarenakan pembeli telah wanprestasi atau cidera janji

⁸⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458.

berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, yang artinya akan berimplikasi ketika perjanjian dibatalkan akan membawa keadaan seperti sediakala sebelum adanya perjanjian tersebut.

Upaya hukum yang telah diupayakan oleh pihak penjual bersama kuasa hukumnya yang telah mengirimkan somasi panggilan Mediasi kepada pembeli melalui kuasa hukumnya yakni sebagai berikut :

1. Somasi undangan mediasi I tertanggal 12 September 2021
2. Somasi undangan mediasi II tertanggal 28 September 2021

Dalam hal ini semua somasi undangan mediasi tersebut telah diterima sendiri oleh pembeli untuk memperingati pembeli yang secara nyata tidak memenuhi prestasinya dan meminta untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi pembeli sengaja mengabaikan somasi undangan mediasi tersebut yang mana dalam hal ini semakin membuktikan bahwa pembeli dalam perkara ini sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan segala permasalahan ini secara musyawarah kekeluargaan.

Akibat hukum wanprestasi dalam kasus perikatan jual beli tanah belum lunas , pada umumnya sesuai dengan perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak, jual beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya jual beli tersebut, ada kalanya pula 50% menjadi milik penjual dan 50% nya lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

Ada kala di mana perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian seperti itu, tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung

didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ialah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya. Apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Akibat Hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah sanksi hukuman atau sanksi berikut ini :

1. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim Pasal 181 ayat (1) (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini berlaku untuk semua jenis perikatan.⁸⁸

Menurut peneliti para pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual dapat melakukan upaya hukum untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi melalui penyelesaian secara non litigasi (di luar pengadilan) dan penyelesaian secara litigasi (di dalam pengadilan). Dalam hal terjadinya wanprestasi atau salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang sudah disepakati maka yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Cara pertama yang ditempuh oleh para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi akan diupayakan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat antara para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani jual beli tanah tersebut;
2. Teguran lisan, maksudnya bahwa dengan dilakukannya wanprestasi oleh pihak pembeli, maka pihak penjual memberikan teguran secara lisan;
3. Teguran tertulis (surat peringatan), maksudnya pihak penjual dapat memberikan surat peringatan tertulis kepada pihak pembeli;
4. Somasi, maksudnya memberikan peringatan apabila dengan batas waktu yang telah ditentukan dan tidak memperdulikan teguran, maka pihak penjual akan melakukan tindakan-tindakan lain;
5. Memperkarakan kasus tersebut melalui jalur hukum yang berlaku di Indonesia baik secara perdata ataupun pidana.

Apabila pihak pembeli sudah diperingatkan, akan tetapi tetap tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan, maka dalam hal ini tidak diperlukan lagi peringatan karena ia

⁸⁸ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian Cetakan ke-10*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 47.

telah dinyatakan melakukan wanprestasi. Dalam kaitannya kasus ini, pihak dari pembeli telah melakukan cidera janji kepada pihak penjual dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat oleh para pihak, jual beli menjadi batal dengan sendirinya atau dapat dibatalkan oleh hakim dan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atau batalnya jual beli tersebut, 50% menjadi milik penjual dan 50% lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

Dari Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga”.⁸⁹

Penjual dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya terhadap pembeli yang melakukan wanprestasi yaitu: pertama, meminta pemenuhan prestasi saja. Kedua, menuntut prestasi disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata). Ketiga, menuntut ganti rugi yang diderita penjual (Pasal 1243 KUHPerdata). Keempat, menuntut pembatalan perjanjian. Kelima, menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.⁹⁰

Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:⁹¹

1. Pembeli diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 KUHPerdata);

⁸⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1267.

⁹⁰ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 99.

⁹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 204-205.

2. Apabila perikatan itu timbal balik, penjual dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada penjual sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
4. Pembeli diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
5. Pembeli wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan pembeli dinyatakan bersalah.

Menurut peneliti, pihak pembeli harus mendapatkan sanksi karena tidak melaksanakan kewajibannya sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan selain itu juga pembeli telah melakukan wanprestasi telah membangun bangunan di atas objek dan diperjualbelikan kepada orang lain. Dalam kaitannya dengan kasus ini, pihak pembeli harus membayar kerugian yang telah dialami oleh pihak penjual, pihak penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian yang telah dibuat antara pihak penjual dengan pihak pembeli, resiko akan beralih kepada pihak pembeli, pihak pembeli dapat memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian, dan apabila permasalahan dalam kasus ini sampai diperkarakan di pengadilan kemudian pihak pembeli dinyatakan bersalah maka pihak pembeli tersebut harus membayar biaya perkara.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikenal upaya penyelesaian dengan cara sebagai berikut:

1. Penyelesaian Secara Non Litigasi atau Di Luar Pengadilan

Penyelesaian secara non litigasi adalah penyelesaian masalah di luar pengadilan yang didasarkan pada hukum. Penyelesaian secara non litigasi sering juga disebut

dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (termasuk arbitrase) dapat diberi batasan sebagai sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu tata cara penyelesaian sengketa melalui bentuk arbitrase agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak.⁹²

APS (Singkatan dari alternatif penyelesaian sengketa) yang merupakan terjemahan dari istilah asing (Inggris), yaitu *Alternative Dispute Resolution*, oleh Suyud Margono diartikannya sebagai: *Pertama, alternative to litigation* yang mempunyai implikasi makna seluruh penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase, merupakan bagian dari APS; dan *kedua*, meliputi mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif, seperti halnya negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.⁹³

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, dapat kita temui sekurangnya ada lima macam cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu:⁹⁴

a. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu Tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada kliennya untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Menurut peneliti, penyelesaian kasus ini sudah tepat dalam melalui jalur konsultasi. Peran konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada sangat dominan sekali. Dalam penyelesaian ini dari pihak konsultan tidak

⁹² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 5.

⁹³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktif Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 386-387.

⁹⁴ Ratna Artha Windari, *op. cit.*, hlm. 46.

hanya memberi pendapat hukum namun juga Tindakan-tindakan yang membantu kliennya, yang selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa akan diambil sendiri oleh para pihak.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah cara penyelesaian di mana antara dua orang atau lebih atau para pihak mempunyai hal atau bersengketa saling kompromi atau tawar menawar terhadap kepentingan penyelesaian suatu hal atau sengketa untuk mencapai kesepakatan. Pihak yang melakukan negosiasi disebut negosiator, sebagai seorang yang dianggap bisa melakukan negosiasi. Pada negosiasi tenggang waktu penyelesaian paling lama 14 hari.⁹⁵

Peneliti berpendapat, dalam penyelesaian kasus antara pihak penjual dan pihak pembeli tersebut apabila lewat jalur negosiasi akan membutuhkan waktu yang sangat singkat. Peneliti beranggapan kedudukan antara pihak penjual dan pihak pembeli tersebut tidak seimbang sehingga kemungkinan besar keadilan tidak akan didapatkan oleh pihak penjual. Dalam hal ini pihak pembeli tersebut juga tidak memiliki iktikad baik untuk melakukan penyelesaian masalah dengan cara negosiasi.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menjalankan negosiasi, diantaranya:⁹⁶

- 1). Memahami tujuan yang ingin dicapai;
- 2). Menguasi materi negosiasi;
- 3). Mengetahui tujuan negosiasi;

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ *Ibid*, hlm. 47.

4). Menguasai keterampilan teknis negosiasi, di dalamnya menyangkut keterampilan komunikasi.

c. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar peradilan yang kurang lebih hamper sama dengan negosiasi. Bedanya adalah terdapat pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah atau memfasilitasi mediasi tersebut yang biasa disebut mediator. Mediasi diberikan waktu tenggang selama 30 hari. Mediasi banyak diterapkan untuk menyelesaikan perselisihan yang ada stagnasi komunikasi dan ketidaksetaraan posisi tawar, misalnya antara konsumen dengan produsen, nasabah kecil dengan bank, masyarakat korban pencemaran dengan pabrik, dan sebagainya.⁹⁷

Peneliti berpendapat, apabila dalam kasus ini diselesaikan melalui jalur mediasi, para pihak akan kesulitan mencari mediator yang mempunyai kemampuan dan keahlian dengan bidang atau masalah yang disangketa. Mediator juga harus netral, maksudnya tidak boleh mempunyai benturan kepentingan atau hubungan afiliasi dengan pihak-pihak dalam sangketa masalah yang disangketa.

d. Konsiliasi

Konsiliasi sebagai proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak dengan tugas sebagai fasilitator. Menurut peneliti, penyelesaian secara konsiliasi sangat tepat karena para pihak sangat mudah untuk mencari pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Selanjutnya

⁹⁷ *Ibid.*

dalam proses ini pihak ketiga tersebut hanya sebagai fasilitator untuk menemukan para pihak agar dapat dilakukan penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan itu tidak mengikat.

e. Arbitrase

Arbitrase adalah mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan arbiter sebagai pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai “hakim” yang diberikan wewenang penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa perdata diantara mereka.⁹⁸ Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada klausula arbitrase atau perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Peneliti berpendapat, penyelesaian sengketa secara arbitrase memiliki keuntungan diantaranya, prosedurnya cepat, prosedur rahasia, fleksibilitas dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah, hemat waktu dan biaya, dan lain-lain. Apabila dikaitkan dengan kasus ini dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, menyatakan bahwa “Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa dibidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa”.⁹⁹ Sehingga menurut

⁹⁸ Muhammad Syaifuddin, *op. cit.*, hlm. 379.

⁹⁹ *Ibid.*

peneliti, penyelesaian sengketa ini sangat tepat untuk menyelesaikan permasalahan antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Sudah menjadi rahasia umum bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi lebih efektif dan efisien karena biaya lebih murah dan tidak memerlukan waktu yang lama. Dalam kaitannya kasus ini, pihak pembeli telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya terkait perikatan jual beli tanah. Dalam kasus ini, dari pihak penjual dan pihak pembeli telah melakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan) yaitu secara negosiasi, akan tetapi penyelesaian dengan cara negosiasi tidak berhasil. Peneliti berpendapat, penyelesaian secara non litigasi kurang tepat karena pihak pembeli tersebut juga tidak memiliki itikad baik.

2. Penyelesaian Secara Litigasi atau Di dalam Pengadilan

Jika upaya penyelesaian secara non litigasi sudah diupayakan secara maksimal dan masih belum membuahkan hasil atau pihak pembeli tersebut tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan permasalahan yang ada, maka penyelesaian dapat ditempuh secara litigasi (di dalam pengadilan).

Litigasi merupakan suatu proses penyelesaian, suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan. Penggunaan sistem litigasi ini memiliki kelebihan dan kekurangannya dalam penyelesaiannya.¹⁰⁰

Menurut peneliti, dikarenakan terjadinya wanprestasi dari pihak pembeli tersebut maka penyelesaian tersebut dapat dilakukan melalui jalur litigasi maka

¹⁰⁰ Ratna Artha Windari, *op. cit.*, hlm. 43.

pihak penjual harus membuat gugatan, yang menjadi dasar gugatan para pihak yaitu gugatan wanprestasi. Dalam penyelesaian secara litigasi para pihak dapat menggunakan kuasa hukum ataupun tidak menggunakan kuasa hukum. Kebanyakan para pihak memilih membayar kuasa hukum untuk mengurus kasus tersebut. Penyelesaian sengketa antara pihak penjual dan pembeli tersebut menurut peneliti, jika diselesaikan melalui jalur litigasi maka akan memiliki beberapa keuntungan. Keuntungan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi yaitu:

- a. Dalam mengambil keputusan dari para pihak, litigasi sekurang-kurangnya dalam batas tertentu telah menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketentraman sosial;
- b. Litigasi sangat baik sekali untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi pihak lawan;
- c. Litigasi dapat memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang besar kepada para pihak untuk didengar keterangannya sebelum mengambil keputusan;
- d. Litigasi membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi;
- e. Dalam sistem litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.¹⁰¹

Proses penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan di Indonesia tidak efektif, tidak efisien, tidak menjamin kepastian hukum, penuh kejutan, dan

¹⁰¹ Ratna Artha Windari, *op. cit.*, hlm. 44.

tidak dapat diprediksi, buang waktu dan mahal, meskipun pada dasarnya beracara di pengadilan itu “sederhana, cepat, dan biaya ringan.” Proses pemeriksaan secara litigasi diantaranya yaitu penetapan sidang dan pemanggilan para pihak. Setelah gugatan wanprestasi diajukan dan didaftarkan oleh panitera dalam suatu daftar, maka ketua pengadilan negeri yaitu pengadilan negeri Bantul akan memeriksa perkara tersebut, menetapkan hari persidangan dan memanggil kedua pihak yaitu dari pihak pembeli, pihak penjual, dan Notaris yang menangani perikatan jual beli tanah belum lunas tersebut agar hadir pada persidangan yang telah ditetapkan. Sebenarnya dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata dapat diselesaikan dalam waktu delapan minggu atau delapan kali sidang. Ini paling cepat untuk perkara gugatan dengan acara sebagai berikut:

- a. Sidang pertama : perdamaian (biasanya sulit tercapai karena para pihak yang berperkara tidak ada kesesuaian pendapat);
- b. Sidang kedua : jawaban tergugat;
- c. Sidang ketiga : tanggapan terhadap jawaban tergugat oleh penggugat (replik);
- d. Sidang keempat : tanggapan terhadap replik oleh tergugat (duplik);
- e. Sidang kelima : pembuktian oleh tergugat;
- f. Sidang keenam : pembuktian oleh tergugat;
- g. Sidang ketujuh : pembuktian masing-masing pihak;
- h. Sidang kedelapan : putusan.

Hambatan untuk memeriksa perkara dengan cepat sebagaimana yang dimaksud di atas, pada umumnya dari para pihak itu sendiri. Macam-macam hambatan yang sering muncul yakni salah satu pihak berhalangan hadir dengan permohonan siding diminta untuk ditunda, tergugar belum siap jawaban, penggugat belum siap bukti-buktinya, para pihak baru dapat mengajukan saksi setelah sidang ditunda beberapa kali. Selain itu hambatan juga terjadi karena pihak yang kalah mengajukan banding ke Pengeadilan Tinggi (PT) selanjutnya kasasi ke Mahkamah Agung (MA).

Dalam kaitannya dengan kasus ini, Peneliti mendukung adanya upaya hukum dilakukan secara litigasi (di dalam pengadilan), karena penjual telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan baik tanpa harus lewat jalur pengadilan akan tetapi dari pihak pembeli tersebut tidak memiliki itikad baik.

Dalam hal ini pihak penjual tidak diberikan kepastian dan tidak ditanggapi secara serius dari pihak pembeli, penjual bersama Thomas Nur Ana Edi Dharma selaku kuasa hukum keluarga penjual telah mengupayakan untuk membatalkan perjanjian antara penjual dengan pembeli dikarenakan pembeli telah wanprestasi atau cidera janji berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, yang artinya akan berimplikasi ketika perjanjian dibatalkan akan membawa keadaan seperti sediakala sebelum adanya perjanjian tersebut. Dikarenakan terjadinya wanprestasi dari pihak pembeli tersebut maka penyelesaian tersebut dapat dilakukan melalui jalur litigasi maka pihak penjual harus membuat gugatan, yang menjadi dasar gugatan para pihak yaitu gugatan wanprestasi.

Dengan menggunakan Pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi

persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga”, Penjual dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya terhadap pembeli yang melakukan wanprestasi yaitu: pertama, meminta pemenuhan prestasi saja. Kedua, menuntut prestasi disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara). Ketiga, menuntut ganti rugi yang diderita penjual (Pasal 1243 KUHPerdara). Keempat, menuntut pembatalan perjanjian. Kelima, menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian. Sehingga diharapkan setelah adanya upaya hukum secara litigasi para pihak khususnya penjual mendapat keadilan dan kepastian dari permasalahan yang dihadapi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya maka peralihan haknya akan ditangguhkan terlebih dahulu (sesuai perjanjian perikatan jual beli belum lunas) meskipun dalam hal perikatan tersebut bersifat *konsensual obligatoir*, yang berarti perjanjian tersebut telah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, dan peralihan hak milik hanya terjadi setelah benda tersebut diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (Pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat).
2. Upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan) dan jalur litigasi (di dalam pengadilan). Pihak penjual telah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan baik tanpa harus lewat jalur pengadilan yaitu dengan cara mengirim somasi panggilan mediasi sebanyak dua kali tetapi dari pihak pembeli mengabaikan somasi tersebut dan dinilai tidak memiliki itikad baik. Dalam hal ini pihak penjual tidak diberikan kepastian dan tidak ditanggapi secara serius dari pihak pembeli tersebut. Sehingga untuk menyelesaikan masalah tersebut lebih tepat diselesaikan melalui jalur litigasi (di dalam pengadilan) dengan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya pengaturan akta PPJB Tanah baik dalam bentuk Undang-Undang ataupun Peraturan Menteri ATR/BPN R.I. agar terciptanya sebuah kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak, terutama terikait dalam pembuatan PPJB. Sehingga para pihak dapat memiliki kepastian hukum. Peralihan hak milik terjadi setelah benda tersebut diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Dalam hal akibat hukum terhadap peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya peralihan hak miliknya ditangguhkan terlebih dahulu sampai benda yang diperjual belikan telah lunas pembayarannya.
2. Pembeli dalam perikatan jual beli belum lunas seharusnya melaksanakan tanggung jawab sesuai dengan peraturan yang sudah dibuat antara para pihak dengan membayar dan melunasi perikatan tersebut tanpa melanggar ketentuan yang ada. Di samping itu Penjual dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya terhadap pembeli yang melakukan wanprestasi yaitu: pertama, meminta pemenuhan prestasi saja. Kedua, menuntut prestasi disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara). Ketiga, menuntut ganti rugi yang diderita penjual (Pasal 1243 KUHPerdara). Keempat, menuntut pembatalan perjanjian. Kelima, menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian. Sehingga diharapkan setelah adanya upaya hukum secara litigasi para pihak khususnya penjual mendapat keadilan dan kepastian dari permasalahan yang dihadapi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A. Qirom Meliala, Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta 1985.
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981.
- _____, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelas Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW), Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Elly Aryano dan Herlien Budiono, Penjelasan Hukum tentang kebatalan perjanjian, Nasional legal reform Program, Jakarta.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013.
- Evi Aryano, Hukum Perjanjian, Ombak (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2013.
- Hartono Hadisoepertop, Pengantar Tata Hukum Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- J. Satrio, Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Lukman Santosa Az., Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerjasama, dan Bisnis, Setara Press, Malang, 2016
- Leonora Bakabessy, Ghansham Anand, Buku Ajar Hukum Perikatan, (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018).
- Mariam Darus Badrurzaman, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 2005.
- _____, et.al., Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktif Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Mandar Maju, Bandung, 2012.
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Ratna Artha Windari, Hukum Perjanjian, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Richard Burton Simatupang, Aspek Hukum dalam Bisnis, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), UII Press, Yogyakarta, 2013.
- _____, Perjanjian Jual Beli, Fakultas Hukum UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Salim HS, Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hl. 13-14 dikutip dalam Dyah Octarina Susanti dan A'an Efendi, Penelitian Hukum (Legal Reaserch), Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Subekti, Aneka Perjanjian Cetakan ke-10, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta, 1991.
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Ha katas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Jurnal :

- M. Adib Luthfi, Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayarannya, Jurnal Akta, Volume 5 No 1 Maret 2018.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Internet :

<https://www.krjogja.com/berita-2/read/470084/perjanjian-jual-beli-tanah-diingkari-korban-bersama-jogja-reincarnation-justicia-ajukan-gugatan> “*Perjanjian Jual Beli Tanah Diingkari, Korban Bersama Jogja Reincarnation Justicia Ajukan Gugatan*”. Diakses pada tanggal 13 April 2023.



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. 0271 417070222
E. fh@uii.ac.id
W. www.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 523/Perpus-S1/20/H/XI/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD REZA AKBAR
No Mahasiswa : 18410308
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS.

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, 17 November 2023 M
3 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

by 18410308 MUHAMMAD REZA AKBAR

Submission date: 17-Nov-2023 02:32PM (UTC+0700)

Submission ID: 2231005011

File name: bat_Hukum_Wanprestasi_Dalam_Perikatan_Jual_Beli_Belum_Lunas.docx (1.19M)

Word count: 15435

Character count: 97888

13
AKIBAT HUKUM WANPRESTASI
DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

SKRIPSI



Disusun Oleh:

MUHAMMAD REZA AKBAR

18410308

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2023

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

ORIGINALITY REPORT

20%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

10%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	bantul.sorot.co Internet Source	3%
2	media.neliti.com Internet Source	3%
3	www.krjogja.com Internet Source	2%
4	Submitted to Surabaya University Student Paper	2%
5	fitriyanasshmkn.blogspot.com Internet Source	2%
6	putra1922-putra1922.blogspot.com Internet Source	1%
7	www.satuharapan.com Internet Source	1%
8	Submitted to Bellevue Public School Student Paper	1%
9	kalilangse.blogspot.com Internet Source	1%

10	repositori.umsu.ac.id Internet Source	1 %
11	publikasi.ubl.ac.id Internet Source	1 %
12	www.eprints.unram.ac.id Internet Source	1 %
13	research.unissula.ac.id Internet Source	1 %
14	Submitted to Universitas Atma Jaya Yogyakarta Student Paper	1 %
15	journal.umy.ac.id Internet Source	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On