

**AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH
DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G/2015/PN.Tjk)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

SARAH EMARA
NPM:1406200181



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 15 Oktober 2018, Jam 08,00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SARAH EMARA
NPM : 1406200181
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN BAGI PEMBELI WANPRESTASI (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/Pdt.g/2015/pn.tjk)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
 () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
 () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

IDA HANIYAH, S.H., M.H.
 NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum
 NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum

2. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H

3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

4. T. RIZA ZARZANI, S.H., M.H

1.

2.

3.

4.



Siaga, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : SARAH EMARA
NPM : 1406200181
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN BAGI PEMBELI WANPRESTASI (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/Pdt.g/2015/pn.tjk)

PENDAFTARAN : Tanggal 10 Oktober 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II


T. RIZA ZARZANI, S.H., M.H
NIDN: 0111118401



Wawasan, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SARAH EMARA
NPM : 1406200181
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH
DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN BAGI
PEMBELI WANPRESTASI (ANALISIS PUTUSAN
NOMOR 5/Pdt.g/2015/pn.tjk)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 03 Oktober 2018

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II


T. RIZA ZARZANI, S.H., M.H
NIDN: 0111118401



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SARAH EMARA
NPM : 1406200181
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan (Analisis Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk).

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2018
Saya yang menyatakan



SARAH EMARA



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : SARAH EMARA
NPM : 1406200181
Program Studi : ILMU HUKUM /HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/pdt.g/2015/pn.tjk)

Pembimbing I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH, CN, M.Kn
Pembimbing II : T. RIZA ZARZANI, SH., MH.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
13/08/2018	Revisi Skripsi		
27/08/2018	- Pembaca Pembaca		
29/08/2018	- Akad		
31/08/2018	- Pembaca Pembaca II		
3/09/2018	- Pembaca Pembaca Pembaca		
6/09/2018	- Pembaca Pembaca II		
10/09/2018	- Pembaca Pembaca Pembaca		
13/09/2018	- Pembaca Pembaca		
17/09/2018	- Pembaca Pembaca		
19/09/2018	- Pembaca Pembaca		
21/09/2018	- Pembaca Pembaca Pembaca		
25/09/2018	- Pembaca Pembaca Pembaca I		
27/09/2018	- Pembaca Pembaca Pembaca Pembaca		
1-Ok 2018	- Pembaca Pembaca Pembaca Pembaca Pembaca		
3-Ok 2018	- Pembaca Pembaca Pembaca		

Diketahui Dekan

Ida Hanifah, S.H., M.H.

Pembimbing I

M. Syukran Yamin Lubis, SH, CN, M.Kn

Pembimbing II

T. Riza Zarzani, SH., MH.

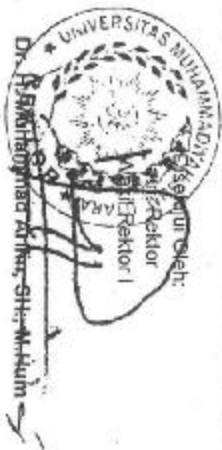
UNDANGAN UJIAN SKRIPSI
Nomor : *UH/011.3-ALU/UMSU-06/F/2018*



Prog. Studi : Ilmu Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6924567

Har/Tanggal : Senin, 15 OKTOBER 2018
Waktu : 08.30 WIB s.d 12.00 WIB
Hal : Undangan/Panggilan Ujian Skripsi

No	Waktu	NAMA/NPM	Dosen Penguji Skripsi		JUDUL SKRIPSI	BAGIAN
			Pembimbing	Penguji Utama		
11	08.30-09.20	SYAKBAN SOLIHIN RAMBE 1306200147	1 Dr. ADI MANSAR, SH., M.Hum 2 ANDRYAN, SH., MH	1 MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn 2 FAISAL RIZA, SH., MH	KEDUDUKAN PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI YANG MEMIMBULKAN NORMA HUKUM BARU ATAS PENJUALAN UNDANG-UNDANG TERHADAP UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945	HUKUM TATA NEGARA
12	08.30-09.20	DIAN PRAYOSO 1406200343	1 NUR ALAMSYAH, SH., MH 2 RIZKA SYAFRIKA, SH., M.Kn	1 NURSARIANI SIMATUPANG, SH., M.Hum 2 NURHILMIYAH, SH., MH	PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANTARAN ANAK OLEH ORANG TUA KANDUNG (Studi di Poda Sumu)	HUKUM PIDANA
13	08.30-09.20	RIFAN IRWANDA NASUTION 1106200389	1 NURSARIANI SIMATUPANG, SH., M.Hum 2 M. NASIR SITOMPUL, SH., MH	1 Dr. ADI MANSAR, SH., M.Hum 2 H. ASLIANI HARAHAP, SH., MH	PERAN KEPOLISIAN DALAM MEMINIMALISIR BALAP LAR DI KOTA MEDAN (Studi di Satianas Polrestabas Medan)	HUKUM PIDANA
14	08.30-09.20	MOHAMMAD ARFAN ZULKHOIR DAULAY 1406200030	1 MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M. 2 RIZKA SYAFRIKA, SH., M.Kn	1 MIRSA ASTUTI, SH., MH 2 FAISAL RIZA, SH., MH	PERAN BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK KENDERAAN BERMOTOR	HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
15	08.30-09.20	SARAH EMARA 1406200181	1 MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M. 2 T. RIZA ZARZANI, SH., MH	1 Dr. RAMLAN, SH., M.Hum 2 MIRSA ASTUTI, SH., MH	AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN (Analisis Putusan Nomor 5/Pdt. G/2015/PN.Tjk)	HUKUM PERDATA



Ketua
[Signature]
Ida Hanifah, SH., MH

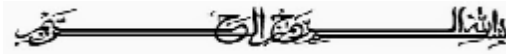


Sekretaris
[Signature]
Faisal, SH., M.Hum

Medan, 30 Muharram 1440H
11 Oktober 2018M

Catatan :
1. Peserta sidang diharapkan berpakaian hitam putih, beryak lak-lak berdasat & jas warna hitam, persampul berbilbab.
2. Peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan ditunda.

KATA PENGANTAR



Assalamualakum Wr.Wb,

Segala puji dan syukur di ucapkan kehadiran Allah SWT pemilik zat segala sesuatu yang ada di dunia ini dan shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kehadiran Nabi Muhammad SAW. Atas izin, rahmat, karunia, dan kasih sayang Allah SWT dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi yang berjudul: **Akibat Hukum Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan (Analisis Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk)**

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan mencapai gelar strata satu (S1) bagian Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak mendapatkan kesulitan, semuanya itu disebabkan oleh keterbatasan yang ada pada penulis baik dari segi kemampuan maupun dari segi fasilitas dan sebagainya. Namun penulis banyak mendapatkan bimbingan, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu diucapkan rasa penghargaan dan terimakasih kepada:

Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, MAP. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan program pendidikan sarjana ini. Wakil Rektor I Dr. Muhammad Arifin Gultom, SH., M. Hum, Wakil Rektor II Akrim, S.Pd., M.Pd dan Wakil Rektor III Dr. Rudianto, S.Sos., M.Si Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Hanifah. SH., M.H. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal. SH., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin SH., MH atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terimakasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada bapak Dr. (Cand). M Syukran Yamin, SH., M.Kn selaku Pembimbing I, dan Bapak Tengku Riza Zarzani, SH., MH selaku Pembimbing II, yang telah membimbing, mengarahkan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua Ayah saya Bakhtiar dan Ibunda saya Erlita yang selama ini telah memberikan dukungan moril maupun materil dan juga kepada adik saya Nailul Muna dan Muhammad Rinaldi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dan penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh keluarga yang telah mendukung dan membantu penulis.

Untuk yang terkasih Rezki Putra Ray yang selama ini mendukung dan menemani penulis dalam penyelesaian skripsi ini dari awal hingga akhir.

Kepada teman-teman Mohanna Jihan Hatira, Herfina Aulia, Yasmin Hasibuan yang telah mendukung serta membantu penulis dan Aldy juga Rahmatun Aulia.

Begitupun penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain

kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amien.

Wassalamu'alaikum Wr,Wb

Medan, 10 Agustus 2018
Penulis

Sarah Emara

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	v
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Manfaat Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Metode Penelitian	6
D. Definisi Operasional	9
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Perikatan.....	11
B. Jual Beli Tanah	22
C. Sistem Pembayaran Cicilan.....	29
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Mekanisme Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan	32
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah secara Angsuran/Cicilan	32
2. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Cicilan	42
B. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan	49

1. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi	49
2. Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Cicilan.....	52
C. Analisis Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/Pn.Tjk	61
1. Duduk Perkara.....	61
2. Putusan Majelis Hakim Perkara Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk.....	63
3. Analisis Hukum Terhadap Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk....	64
4. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan	72
BAB IV: PENUTUP	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM PERIKATAN JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CICILAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 5/PDT.G/2015/PN.Tjk)

Oleh

SARAH EMARA
NPM:1406200181

Praktek jual beli tanah dengan sistem cicilan tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme perjanjian perikatan jual beli tanah dengan sistem cicilan, untuk mengetahui akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah secara cicilan serta untuk mengetahui analisis hukum terhadap putusan nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk. penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analisis, menggunakan sumber data sekunder, dan menggunakan alat pengumpul data kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian, mekanisme perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan dilaksanakan kedalam dua tahap, yaitu tahap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara angsuran/cicilan serta kemudian pelaksanaan perjanjian jual beli tanah; Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan yaitu apabila pihak pembeli melakukan perbuatan wanprestasi maka sejumlah uang yang telah diberikan menjadi milik penjual. Akan tetapi dalam hal pihak penjual yang melakukan perbuatan wanprestasi maka harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak; Analisis Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk yaitu terdapat ketentuan bahwa apabila pihak pembeli melakukan perbuatan wanprestasi dalam perikatan jual beli tanah dengan sistem cicilan maka uang yang telah dibayarkan pembeli kepada penjual atau dianggap sebagai uang muka/ panjar (*down payment*) adalah menjadi milik penjual dan penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan uang tersebut kepada pembeli.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Perikatan Jual Beli Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia diciptakan Tuhan disertai dengan alat kelengkapan yang sempurna dalam mencapai tujuan hidupnya. Alat-alat kelengkapan itu berupa raga, rasa dan rasio. Manusia berkarya dengan menggunakan ketiga alat tadi.¹ Begitu juga untuk melaksanakan sebuah perikatan antara manusia dengan manusia lainnya harus menggunakan rasio yang masuk di akal.

Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Sehubungan dengan uraian Pasal 1233 KUHPerdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian atau karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Terkait dengan Pasal 1231 perikatan yang lahir karena undang-undang dan perikatan yang lahir karena perjanjian, maka berakhirnya perikatan juga demikian, ada perikatan yang berakhir karena perjanjian seperti pembayaran, novasi, kompensasi, percampuran utang, pembebasan utang, pembatalan dan berlakunya suatu syarat batal.

Berakhirnya perikatan karena undang-undang diantaranya, konsignasi, musnahnya barang terutang dan daluarsa. Maka segala sesuatu yang telah disepakati dengan adanya perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen, maka perjanjian tersebut menjadi aturan hukum bagi kedua belah pihak.

¹ Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi. 2012. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, Bandung: PT. Citra Adytia Bakti, halaman 9.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat rumusan tentang perikatan, tetapi di dalamnya terdapat aturan main dalam perikatan. Karena adanya aturan normatif mengenai perikatan, pengertian perikatan dapat dilakukan dengan pendekatan ilmu hukum, terutama kaitannya dengan hukum perdata. Dalam ilmu hukum perdata, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang berikatan dengan harta kekayaan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau sebagai para pihak yang melakukan ikatan hukum, yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.²

Perjanjian sering diartikan sama dengan hukum perikatan. Hal ini berdasarkan konsep dan batasan definisi pada kata perjanjian dan perikatan. Pada dasarnya hukum perjanjian dilakukan apabila dalam sebuah peristiwa seseorang mengikrarkan janji kepada pihak lain atau terdapat dua pihak yang saling berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu hal. Sedangkan, hukum perikatan dilakukan apabila dua pihak melakukan suatu hubungan hukum, hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut.

Suatu perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan adalah suatu perikatan yang harus mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi mereka.

Pasal 1338 KUHPperdata

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu

² Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia, halaman 15.

tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli tanah adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi obyek jual beli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli menganut asas konsensualisme sehingga perjanjian jual beli adalah sah dan dianggap telah terjadi seketika setelah tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak atas benda obyek jual beli dan harganya, meskipun benda obyek jual beli tersebut belum diserahkan oleh penjual atau harga jual beli tersebut belum dibayar oleh pembeli. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi sebagai berikut “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Bila mereka tidak mengatur sendiri kemauannya dalam perjanjian itu, berarti mereka akan tunduk kepada undang-undang. Misalnya mereka berjanji dalam jual beli hanya menetapkan soal harga dan barang, sedangkan yang lainnya seperti tempat penyerahan, risiko, biaya antar, tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli maka selain perihal harga dan barangnya berlaku ketentuan yang ada dalam buku III KUHPerdara.

Apabila kedua belah pihak, antara penjual tanah dan pembeli sepakat. Bahwa sistem pembayaran menggunakan sistem cicilan maka harus dituangkan dalam suatu perjanjian, agar adanya kepastian hukum agar menjaga hak dan

kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian jual beli tanah dengan sistem cicilan merupakan suatu jual beli dengan pembayaran bertahap. Sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa.

Prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dan pihak yang akan membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk membahas hal tersebut dalam skripsi dengan judul: **“Akibat Hukum Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan (Analisis Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk)”**.

1. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan?
- b. Bagaimana akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan?
- c. Bagaimana analisis hukum Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk?

2. Manfaat Penelitian

Maka berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka manfaat penelitian dalam pembahasan skripsi ini ditujukan kepada pihak terutama:

- a. Secara teoritis sebagai suatu bentuk literatur di bidang hukum perdata khususnya dalam tataran hukum perikatan jual beli tanah yang menggunakan sistem cicilan.
- b. Secara praktis sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan sehingga didapatkan kesatuan pandangan tentang perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian hendaknya dikemukakan dengan jelas dan tegas, harus ada sinkronisasi antara masalah, tujuan dan kesimpulan yang akan diperoleh. Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang terkandung dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan;
3. Untuk mengetahui analisis hukum Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk.

C. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu objek yang mudah terpegang di tangan. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Sifat dan Materi Penelitian

Pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Menurut Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa Ilmu hukum mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep

hukum, dan norma hukum. Sebagai ilmu terapan ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.³

Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu manggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mengarah kepada penelitian *yuridis normatif* yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.

2. Sumber Data

Sumber yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Misalnya: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, berupa buku-buku, karya ilmiah, hasil penelitian dan buku lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.

³ Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, halaman 22.

- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, berupa kamus hukum, internet, dan lainnya.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui studi dokumen yaitu merupakan suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data tulis dengan menggunakan *content analysis*. *Content Analysis* yang dimaksud dalam penelitian adalah suatu teknik yang digunakan untuk menganalisis dan memahami akibat hukum perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan berdasarkan putusan nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk.

4. Analisis Data

Metode penulisan data yang sesuai dengan metode penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi yang didapat dari perundang-undangan, peraturan-peraturan dan serta tulisan-tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan objek yang diteliti.

D. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang

akan diteliti.⁴ Berdasarkan judul yang diajukan yaitu **“Akibat Hukum Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan (Analisis Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk)”**. Maka dapat diajukan defenisi operasional sebagai berikut:

1. Akibat hukum adalah akibat atau konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu hubungan hukum yang terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Akibat hukum yang dimaksud dalam Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk akibat hukum berdasarkan perjanjian jual beli tanah;
2. Perikatan adalah kewajiban dari seseorang untuk melaksanakan prestasi kepada seseorang berdasarkan hubungan hukum atas perjanjian atau undang-undang. Perikatan yang dimaksud dalam Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk adalah perikatan berbentuk perjanjian jual beli tanah;
3. Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk menjelaskan bahwa Jual beli dengan sistem cicilan adalah untuk memberikan kepastian hukum baik bagi penjual maupun bagi pembeli agar terlindung dari perbuatan tercela dari salah satu pihak apabila para pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya;
4. Sistem pembayaran adalah sistem pembayaran sejumlah uang, tindakan, atau tidak berbuat sesuatu. Sistem yang dimaksud dalam Putusan Nomor Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk menyatakan sistem pembayaran berbentuk sejumlah uang;

⁴ Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Sikrpsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

5. Putusan pengadilan adalah suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang bertujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perikatan

Buku III KUHPerdara tidak memberi rumus tentang perikatan. Menurut pengetahuan ilmu hukum perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi itu. Mariam Darus Badruzaman memberikan pendapat dalam tulisannya tentang hubungan hukum yaitu hubungan yang terhadapnya hukum melekat “hak” pada 1 (satu) pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak lainnya.⁵

Hubungan hukum itu harus terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditur atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah pihak yang pasif adalah debitur atau yang berutang. Meraka inilah yang disebut subjek perikatan.

Hukum Perikatan ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban subjek hukum dalam tindakan hukum kekayaan. Hukum perdata Eropa mengenal adanya perikatan yang ditimbulkan karena Undang-Undang dan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian. Perikatan yang ditimbulkan karena Undang-Undang lazim disebut perikatan dari Undang-Undang. Adanya hak dan kewajiban timbul diluar kehendak subjek hukumnya. Perikatan ini dapat disebabkan oleh tindakan tidak melawan hukum dan tindakan melawan hukum.

⁵ Miriam Darus Badruzaman. 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, Bandung: PT. Citra Adytia, halaman 1.

Sedangkan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian lazim disebut “perjanjian”, hak dan kewajiban yang timbul dikehendaki oleh subjek-subjek hukum.

Pasal 1233 KUHPerdato menyatakan “perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Sehubungan dengan uraian Pasal 1233 KUHPerdato mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian atau karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Terkait dengan Pasal 1231 perikatan yang lahir karena undang-undang dan perikatan yang lahir karena perjanjian, maka berakhirnya perikatan juga demikian, ada perikatan yang berakhir karena perjanjian seperti pembayaran, novasi, kompensasi, percampuran utang, pembebasan utang, pembatalan dan berlakunya suatu syarat batal.

Berakhirnya perikatan karena undang–undang diantaranya, konsignasi, musnahnya barang terutang dan daluarsa. Maka segala sesuatu yang telah disepakati dengan adanya perjanjian antara pelaku usaha dengan konsumen, maka perjanjian tersebut menjadi aturan hukum bagi kedua belah pihak.

Hak dan kewajiban merupakan tujuan dalam menjalankan tindakannya. Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Maksudnya, semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang

ditentukan dalam perjanjian. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Pengertian perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara juga mempunyai arti yang luas dan umum sekali, tanpa menyebutkan untuk tujuan apa suatu perjanjian dibuat. Hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih, mengikatkan dirinya pada pihak lainnya. Karena itu suatu perjanjian akan lebih tegas artinya, jika pengertian perjanjian diartikan sebagai suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam bidang harta kekayaan

Tentu suatu perjanjian menjadi suatu undang-undang atau landasan hukum bagi kedua belah pihak, harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, adapun syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu:

1. Kesepakatan

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak harusnya mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁶

Adapun pendapat Badruzaman mengenai kesepakatan dalam sebuah perjanjian yaitu:

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan (*acceptatie*).⁷

⁶ *Ibid.*, halaman 73.

⁷ *Ibid.*, halaman 74.

Perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu: Pertama, Paksaan (*dwang*). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihaklain memberikan hak.

Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar Undang-Undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain.

Pasal 1322 KUHPdata menyatakan “kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”. Yang dimaksud kekhilafan ini adalah kekhilafan mengenai orang (*error in persona*) dan kekhilafan karena barang yang diperjanjikan (*error in substansia*).

Pasal 1322 KUHPerdara menerangkan bahwa tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian jika salah satu pihak khilaf bukan mengenai hal yang pokok dalam perjanjian (bukan objek utama perjanjian). Demikian pula, kekhilafan tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian jika seseorang hanya khilaf tentang subjek perjanjian, kecuali kalau yang menjadi objek perjanjian adalah keahlian orang tersebut. Kekhilafan terhadap subjek perjanjian hanya dapat dijadikan alasan pembatalan jika perjanjian itu berkaitan dengan perjanjian untuk berbuat sesuatu yang sangat terkait dengan keahlian orang tersebut.

2. Kecakapan

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa; Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan, (setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 330 KUHPerdara jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menyatakan kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 447/Sip/1976 tanggal 13

Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.

3. Hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi hal-hal tertentu maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaaldonderwerp*) yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan:

Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Maksudnya tidaklah barang itu harus sudah ada, atau sudah ada ditangannya si berutang, pada waktu perjanjian itu dibuat. Begitu juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Misalnya pembelian hasil panen kebun kopi dalam suatu ladang dan dalam tahun yang akan datang adalah suatu yang sah karena telah memenuhi syarat hal tertentu.

Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

4. Sebab (*causa*) yang halal

Perikataan sebab yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak* dan dalam bahasa Latin disebut *causa* merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebut dalam Pasal 1320 KUHPerduta sebagai sebab yang halal.

Menurut Pasal 1335 KUHPerduta dan Pasal 1337 KUHPerduta bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausal di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Adapun asas-asas perjanjian yang harus ditaati agar suatu perjanjian menjadi aturan hukum bagi kedua belah pihak (pelaku usaha dan konsumen) yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh pihak individualisme yang secara embrional lahir dari zaman Yunani, yang menyatakan setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaknya.

Hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu, hukum perjanjian disebut juga hukum pelengkap

(*Aanvullend Recht atau Optional Law*), artinya pasal-pasal yang diatur dalam hukum perjanjian berguna untuk melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap.

Perjanjian hanya berisi hal-hal yang pokok saja, misal mengenai harga dan barang, sedangkan hal yang bersangkutan dengan perjanjian tidak diatur secara terperinci. Akibat dari hukum perjanjian sebagai hukum pelengkap maka pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perjanjian khusus boleh disingkirkan manakaladikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum perjanjian, adalah timbulnya asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Asas kebebasan berkontrak atau *Contractsvrijheid* mengandung bermacam-macam unsur, yaitu :

- a. Seseorang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga;
- c. Mengenai isi, syarat dan luasnya perjanjian setiap orang bebas menentukan sendiri.

Prinsip dalam asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian. Sedangkan terdapat pokok-pokok pengaturan dalam hukum perjanjian yang tidak dapat diterapkan asas kebebasan berkontrak, seperti mengenai ketentuan-ketentuan umum, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, akibat dari suatu perjanjian dan penafsiran perjanjian.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1388 ayat (1) KUHPerdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai

undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, Pasal 1388 ayat (3) KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁸

2. Asas konsensualisme

Asas ini menentukan perjanjian dan dikenal baik dalam sistem hukum *civil law* maupun *common law*. Dalam KUHPerdata asas ini disebut pada Pasal 1320 KUHPerdata yang mengandung arti “kemauan atau *will*” para pihak yang untuk saling berpartisipasi mengikatkan diri. Lebih lanjut dikatakan, kemauan itu membangkitkan kepercayaan (*vertrowen*) bahwa perjanjian itu akan dipenuhi, asas konsensualisme mempunyai nilai etis yang bersumber dari moral.

Kesepakatan para pihak, kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.⁹

⁸ Suharmoko. 2009. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, halaman. 4

⁹ Diakses melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c3d1e98bb1bc/hukum-perjanjian> pada tanggal 23 Januari 2017 pukul 20:50 Wib.

3. Asas kepribadian

Asas kepribadian suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.

4. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan debitur, tetapi dia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian terlihat hak kreditur kuat yang diimbangi dengan keajaiban memperhatikan itikad baik, sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

5. Asas kepastian hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi mereka.

Pasal 1338 KUHPerdara

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Sistem terbuka yang disebutkan di atas disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian yang tidak diatur sendiri kemauannya oleh para pihak, berarti mereka akan tunduk kepada undang-undang. Misalnya mereka berjanji dalam jual beli hanya menetapkan soal harga dan barang, sedangkan yang lainnya seperti tempat penyerahan, risiko, biaya antar, tidak dituangkan dalam perjanjian jual beli maka selain perihal harga dan barangnya berlaku ketentuan yang ada dalam buku III KUHPerdara.

Perjanjian atau kontrak merupakan peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi mereka yang melakukan perjanjian atau pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁰

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat kita tarik kesimpulan bahwa hukum perjanjian akan menimbulkan hukum perikatan. Artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh masing-masing pihak. Jadi, perikatan merupakan konsekuensi logis adanya perjanjian. Hukum perjanjian akan sah di hadapan hukum jika memenuhi syarat sahnya.

¹⁰ Diakses melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>, pada tanggal 23 Januari 2017 pukul 10:14 Wib.

B. Jual Beli Tanah

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya dengan penggunaan tanah ini dengan batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang lain yang lebih tinggi”.

Berdasarkan amanat Pasal 4 ayat (2) UUPA seseorang yang memiliki hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanah tersebut atau mengalihkan hak atas tanah tersebut baik dengan sewa menyewa atau dengan jual beli yang masih diperbolehkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pengertian hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1965 tentang Pokok-Pokok Agraria. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila meninggal dunia, maka hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat artinya hak milik lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan

dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹¹

Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan jual beli adalah:

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian sebagaimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pengertian ini, terdapat unsur-unsur: perjanjian, penjual dan pembeli, harga, dan barang. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditur atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah pihak yang pasif adalah debitur atau yang berutang. Meraka inilah yang disebut subjek perikatan.

Pasal 1234 KUHPerdara

Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara perikatan itu bertujuan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, serta untuk tidak berbuat sesuatu, berdasarkan Pasal 1234 tersebut berarti ada hak dan kewajiban yang harus dipikul atau yang harus dipenuhi masing-masing kedua belah pihak, baik pihak pembeli tanah maupun pihak penjual tanah, dikarenakan pemenuhan hak dan kewajiban tersebut diakibatkan adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak, yang

¹¹ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, halaman 38.

sama-sama mengikatkan diri baik melalui perjanjian maupun berdasarkan Undang-Undang.

Istilah jual beli dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Poko Agraria hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.

Peralihan hak atas tanah yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inberg* dan hibah wasiat atau *legaat*.¹²

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya

¹² H.M Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 146.

perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inberg* dan hibah wasiat atau *legaat* dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat PPAT adalah notaris PPAT atau PPAT saja atau Camat karena jabatannya (sebagai PPAT sementara) sepanjang pada wilayah tersebut belum ada PPAT. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.¹³

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan.

Pendaftaran tanah secara akurat adalah untuk mendukung informasi terhadap pertanahan, dengan di dukung perangkat lunak, perangkat keras, sumber daya manusia yang handal. Namun kenyataan sampai kini bisa dilihat kenyataan dikota besar maupun tingkat nasional belum mempunyai sistem informasi pertanahan yang handal. Kalau di kota besar saja belum mempunyai sistem yang handal tentunya di kota kecil lebih tidak memungkinkan bagi mempunyai sistem informasi pertanahan yang handal. Pendaftaran tanah:

¹³ *Ibid.*

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;
2. Pendaftaran tanah tersebut meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, menurut pertimbangan.¹⁴

Transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli.

¹⁴ Mudakir Iskandar Syah. 2012. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Hukum (Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan)*. Jakarta: Jala Permata Aksara, halaman 33

Tanah. Diharuskannya jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan persoalan yang lebih ruwet.

Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desa belum ditunjuk sebagai PPAT sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status “hak milik adat” (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu.

Pemilik girik atau ketitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara konversi. Adapun girik atau ketitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota. Kemudian bagi masyarakat yang membeli tanah untuk sebagian dari keseluruhan luas tanah yang tercantum pada Girik/Ketitir Hak Milik Adat diharuskan untuk meminta balik nama di Kantor IPEDA setelah mendapatkan akta PPAT/PPAT sementara sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.

Jual beli tanah dengan sistem cicilan yang dilaksanakan oleh masing-masing pihak dengan adanya suatu perikatan atau perjanjian antara dua belah pihak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan PPAT untuk membuat surat jual beli tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut Peraturan Presiden Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar-menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - 5) Pembagian harta bersama;
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

C. Sistem Pembayaran Cicilan

Sistem pembayaran secara cicilan adalah sistem pembelian barang yang pada umumnya customer diwajibkan membayar sejumlah uang muka, kemudian

sisanya dari harga barang dibayar secara mencicil selama periode waktu tertentu. Sistem pembelian ini sangat membantu para customer yang tidak dapat melakukan pembelian secara tunai. Namun demikian, ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan apabila membeli suatu barang dengan sistem ini, yaitu besarnya suku bunga yang ditawarkan oleh penjual/dealer. Sistem ini memang banyak yang memanfaatkan, tetapi karena keterbatasan dana pada customer maka sistem kredit pada dealer merupakan alternatif yang banyak dipilih.

Perkembangan suku bunga majemuk yang dipakai dalam praktek keuangan menjadi lebih kompleks karena periode pembayaran bunga (*compounding period*) menjadi bervariasi mulai dari harian, mingguan, bulanan, triwulanan, semesteran, dan tahunan. Apabila suku bunga majemuk dikaitkan dengan periode pembayaran bunganya maka hasil yang didapatkan dari suku bunga majemuk menjadi lebih besar dari realisasinya. Suku bunga realisasinya yang memperhatikan periode pembayaran bunga inilah disebut suku bunga efektif.

Jual beli secara cicilan, dalam bahasa Inggris disebut dengan *Credit Sale* atau dalam bahasa Belanda disebut *Koop en Verkoop of afbetaling*. Bentuk jual beli semacam ini tidak dilakukan seperti jual beli pada umumnya, karena cara pembayarannya tidak dilakukan secara tunai.

Di negara Belanda yang merupakan dimana sistem hukum kita berasal, lembaga jual beli secara angsuran ini telah diatur dalam ketentuan tersendiri. Ketentuan dimaksud terdapat dalam Pasal 1576 sampai 1576x BW Belanda.

Pengertian jual beli secara angsuran dinyatakan sebagai berikut : (Art. 1576 lid I, BW Nederland)

“Koop en verkoop of Afbetaling is de koop en verkoop, waarbij partijen overeen komen, dat de koopprijs wordt betaald in termijnen, waarvan twee of meer verschijnen, nadat de verkochte zaak aan den koper is overgedragen, al and niet in eigendom”.

Terjemahan dalam bahasa Indonesianya adalah sebagai berikut :

“Jual beli secara angsuran ialah jual beli dimana para pihak telah bersepakat bahwa barang akan dibayar secara angsuran setelah barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, baik dalam hak milik maupun tidak”.

Tata cara seperti ini dapat dimungkinkan jika barang yang diperjualbelikan adalah barang bergerak. Tetapi akan sulit diterapkan apabila objek jual belinya berupa benda tidak bergerak, seperti halnya jual beli hak atas tanah. Sebab, kemungkinan akan mengalami sengketa dimasa yang akan datang. Contohnya, pembeli hak atas tanah dalam jual beli cicilan mengagunkan atau menjaminkan sertipikat hak atas tanah yang sudah terdaftar atas nama pembeli tersebut sebagai bukti kepemilikan tertulis kepada pihak lain. Sedangkan dalam kenyataannya pembeli belum melunasi harga pembelian objek perjanjian. Apabila hal seperti ini terjadi, pihak penjual akan dirugikan.

Bentuk jual beli dengan pembayaran cicilan tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, munculnya lembaga ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara cicilan adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*VerbintenissenRechts*). Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual

beli dengan pembayaran cicilan dapat membuat perjanjian atas dasar kesepakatan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, serta guna menghindari kesalahpahaman. Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tapi, guna keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh parapihak ditulis dalam suatu akta perjanjian.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Cicilan

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Subjek perikatan juga berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).

Istilah atau sebutan lain yang berkembang dalam penggunaan istilah perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian akan jual beli atau perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar

kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian ini dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli, dan objek perjanjiannya dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tapi, dalam skripsi ini perjanjian pengikatan jual beli yang dibahas adalah perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan pada jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah disebabkan adanya suatu peristiwa yang mendorong dibuatnya perjanjian tersebut. Misalnya, jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara cicilan, sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak dan lain-lain. Dalam tulisan ini akan dibahas lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebagai tahapan jual beli hak atas tanah secara cicilan.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misal: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanahnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan suatu prestasi (misal: calon pembeli wajib mencicil pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu obyek, sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu

perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli.

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga atau masih ada barang penjual (misal : tanaman belum dipanen) atau sebab lain, maka penyerahan fisik tidak dapat dilaksanakan pada saat itu. Penyerahan fisik bukan

merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi. Pada jual beli hak atas tanah, disamping penyerahan fisik, juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*).

Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Jadi, pada saat dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis. Karena perjanjian ini hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli.

Jual beli hak atas tanah terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada hukum perikatan, dan dengan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan. Sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada

hukum tanah nasional. Dengan ditanda tanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat, yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah selamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tujuan utama dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah meminimalisir konflik atau masalah.

Perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum jual beli berlangsung. Oleh karena itu, pada saat melakukan pengikatan jual beli, calon penjual dan calon pembeli belum memiliki hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli dalam suatu perbuatan hukum jual beli. Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan pembeli adalah mentaati isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum

Perdata yang berbunyi bahwa : Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli tidaklah sama.

Hal ini dikarenakan isi-isi dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan subyek, obyek, situasi dan kondisi yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensual, karena perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Calon penjual dan calon pembeli harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian.

Pengikatan jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, karena bentuk dari suatu perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Tapi guna memenuhi jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, hendaknya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara tertulis guna

menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembuktian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Perjanjian pengikatan jual beli dibutuhkan untuk mengikat kata sepakat yang telah dicapai oleh pihak calon penjual dan calon pembeli dan untuk mengantisipasi keadaan yang merugikan salah satu pihak setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli. Kedua belah pihak telah berniat untuk membeli dan menjual suatu obyek yang telah disepakati. Dalam hal ini para pihak belum melakukan jual beli.

Pihak yang berkepentingan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menghendaki perbuatan hukum jual beli sebagai akhir dari hubungan yang mereka lakukan. Oleh karena itu subyek dari pengikatan jual beli adalah calon penjual dan calon pembeli yang telah sepakat untuk membeli dan menjual obyek dari perbuatan hukum jual beli. Tentunya calon penjual dan calon pembeli yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli, harus memenuhi syarat cakap untuk membuat perikatan. Suatu obyek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak. Obyek perjanjian beli dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap.

Benda adalah segala sesuatu yang jadi bagian alam kebendaan yang dapat dikuasai dan bernilai bagi manusia serta yang oleh hukum dianggap sebagai sesuatu yang utuh. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa benda adalah sebagai berikut :

- a. Benda yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- c. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 Kitab Undangundang Hukum Perdata);
- d. Barang tersebut dapat juga benda yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
- e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Prinsip perjanjian pengikatan jual beli (dengan beberapa pengecualian) tidak ada kewajiban bagi suatu kontrak untuk dibuat secara tertulis. Asal telah dipenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan antara lain dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka kontrak tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya saja, dengan dibuatnya kontrak secara tertulis, akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktek disamping mengurangi kesalah pahaman tentang isi kontrak yang bersangkutan. Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya.

Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan dalam suatu akta tertulis maupun tidak tertulis. Tapi demi mencapai rasa keadilan dan kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila perjanjian pengikatan jual beli ditulis dalam suatu akta atau surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Pihak yang dimaksud disini adalah calon penjual dan calon pembeli. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan oleh para pihak yang terkait ataupun dilakukan dihadapan notaris. Untuk membahas mengenai bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli, akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenankannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perikatan;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Autentik Pengertian akta autentik (*Authentike Akte*) menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah: "Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang

ditentukan oleh undang undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).

Suatu akta autentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 tentang Bentuk dan Sifat akta adalah sebagai berikut :

- a. Setiap akta Notaris terdiri dari :
 - 1) Awal akta atau kepala akta;
 - 2) Badan akta; dan
 - 3) Akhir atau penutup akta.
- b. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - 1) Judul akta;
 - 2) Nomor akta;
 - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- c. Badan akta memuat :
 - 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

- 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- d. Akhir atau penutup akta memuat :
- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

2. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Cicilan

Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan di dalam kehidupan bermasyarakat adalah jual beli. Interaksi antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dapat diperoleh dari berbagai cara, antara lain melalui transaksi jual beli. Kedudukan perjanjian jual beli dalam KUHPerdara telah diatur dalam buku III tentang Perikatan. Buku III tersebut mengatur tentang perjanjian baik secara umum maupun secara khusus. “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, demikianlah rumusan Pasal 1457 KUHPerdota.

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tersebut juga ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdota yang menyatakan: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Perjanjian dianggap sah ketika sudah terjadi kata sepakat, walaupun belum terjadi peralihan uang dan barang. Hal tersebut mengartikan bahwa jual beli memiliki sifat konsensualisme. Di dalam masyarakat, terdapat bentuk jual beli yang berkembang dengan berbagai variasi, antara lain jual beli dengan contoh (*sale by sample*); jual beli dengan percobaan (*koop op proef*); jual beli dengan hak membeli kembali (*recht van wederinkoop*); jual beli dengan syarat tangguh dan lain-lain.

Bentuk-bentuk jual beli tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat sesuai dengan kebutuhan dari para pihak dalam perbuatan hukum jual beli. Salah satu bentuk jual beli adalah jual beli dengan pembayaran angsuran. Jual beli semacam ini merupakan variasi dari bentuk jual beli dengan syarat tangguh. Dan pembahasan dalam skripsi ini difokuskan pada jual beli dengan sistem

pembayaran cicilan yang pembayarannya juga secara cicilan . Jual beli secara cicilan, dalam bahasa Inggris disebut dengan *Credit Sale* atau dalam bahasa Belanda disebut *Koop en Verkoop of afbetaling*.

Bentuk jual beli semacam ini tidak dilakukan seperti jual beli pada umumnya, karena cara pembayarannya tidak dilakukan secara tunai. Di negara Belanda yang merupakan dimana sistem hukum kita berasal, lembaga jual beli secara cicilan ini telah diatur dalam ketentuan tersendiri. Ketentuan dimaksud terdapat dalam Pasal 1576 sampai 1576x BW Belanda.

Bentuk jual beli dengan pembayaran angsuran tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, munculnya lembaga ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara cicilan adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Rechts*). Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dengan pembayaran cicilan dapat membuat perjanjian atas dasar kesepakatan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, serta guna menghindari kesalahpahaman.

Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tapi, guna keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh para pihak ditulis dalam suatu akta perjanjian. Perjanjian jual beli cicilan ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*In Nominat*) karena perjanjian jual beli cicilan tidak diatur dalam KUHPerdata, tetapi karena didasari atas adanya asas kebebasan berkontrak yang mana setiap orang boleh membuat perjanjian dalam berbagai

bentuknya baik yang sudah diatur dalam KUHPerdara maupun yang belum ada aturannya dalam KUHPerdara asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli.

Sekiranya harga tanah menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dapat dianggap sudah dibayar lunas. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian harga tanahnya tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Jual beli tersebut menurut hukum telah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual.

Penyerahan tanahnya secara fisik dari penjual kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli hak atas tanah. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Artinya pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Apabila kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta pendaftaran perubahan pemegang hak pada sertifikat dari penjual kepada pembeli di kantor pertanahan, itu hanya bersifat administrasi saja. Dan bukan berarti bahwa ia belum menjadi pemiliknya yang baru.

Perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah sudah terjadi pada saat jual beli dilakukan, tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli. Pendaftaran hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembeli terhadap pihak ketiga serta memperluas dan memperkuat pembuktian. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat berbeda dengan konsep jual beli menurut hukum perdata.

Pengertian jual beli hak atas tanah barat (tanah hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, dll) menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

33 Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut hukum barat bersifat obligator, artinya dengan selesai dilakukannya jual beli, hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli.

Hal ini nampak jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual. Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya

belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (*juridische levering*).

Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai. Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undangundang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut : Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam jual beli hak atas tanah menurut pengertian hukum tanah nasional, tidak dikenal lagi istilah balik nama. Karena dengan dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanahnya telah beralih dari penjual kepada pembeli dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada kantor pertanahan sebagai syarat administrasi. Dengan dilakukannya jual beli, hak atas tanahnya telah berpindah kepada pembeli dan untuk keperluan pembuktian diperlukan pendaftaran tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah telah terjadi setelah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

B. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan

1. Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁵ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.¹⁶

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu

¹⁵ Salim HS. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 180.

¹⁶ Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 74

perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁷

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.¹⁸

Menurut Mariam Darus Badruzaman, wujud dari tidak memenuhi perikatan itu. Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.¹⁹

Sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan di

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 12

¹⁸ *Ibid.*, halaman 74

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, et.al. *Op.Cit.*, halaman 19

mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cidera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Seseorang yang melakukan perbuatan yang dilarang dalam suatu perikatan maka ia tidak memenuhi perikatan. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Apabila debitur keliru melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik, maka pernyataan lalai diperlukan, tetapi kalau kelirunya itu terjadi dengan itikad jahat, maka di sini tidak perlu lagi pernyataan lalai.

Apabila peringatan diadakan untuk jangka waktu tertentu, oleh karena dengan dilampauinya waktu itu, maka berarti debitur telah tidak memenuhi perikatan. Peringatan/pernyataan lalai diperlukan perlu untuk perikatan yang tidak dipenuhi pada waktunya, karena di sini debitur sebenarnya, masih bersedia memenuhi prestasi, hanya saja terlambat. Dengan lembaga itu, debitur masih diberikan kesempatan untuk memenuhi perikatan.

Apabila debitur tidak memenuhi perikatannya (*wanprestasi*) ataupun pada perikatan-perikatan di mana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada debitur, tetapi tidak diindahkannya, maka debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan. Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut:

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);

- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.²⁰

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

- a. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. 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);
- c. 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;
- d. 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;

²⁰ *Ibid.*, halaman 21

- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

2. Perbuatan Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Secara Cicilan

Ketiadaan pengaturan tentang lembaga jual beli secara angsuran, telah menyebabkan pemikiran-pemikiran oleh kalangan sarjana hukum, yurisprudensi maupun aparat pemerintah yang berwenang menanganinya. Pendapat tersebut pada umumnya meletakkan dasar perjanjian para pihak menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan meletakkannya pada bentuk-bentuk perjanjian jual beli secara khusus. Terbentuknya perjanjian mengenai jual beli secara angsuran ini adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Peraturan perundang-undangan Indonesia hingga saat ini belum memiliki Undang-undang tersendiri mengenai jual beli cicilan. Karenanya dalam perjanjian-perjanjian (kontrak) jual beli cicilan harus tunduk pada hukum perjanjian yang berlaku. Ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian yang diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, buku satu sampai empat, berlaku juga untuk jual beli dengan pembayaran cicilan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang bunyinya sebagai berikut:

“Semua Persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan asas ini, setiap subjek hukum dapat mengadakan perjanjian apa saja asal perjanjian tersebut memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan menggunakan asas hukum *lex specialis derogat lex generalis*, dimungkinkan diterapkannya asas kebebasan berkontrak tersebut dalam hal perjanjian jual beli yang pembayarannya dengan cicilan.

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, jual beli hak atas tanah pun dapat dilakukan dengan pembayaran cicilan. Tetapi sebelum dibuatnya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebaiknya dibuat perjanjian pengikatan jual beli atas dasar kesepakatan para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat untuk meminimalisir konflik yang mungkin timbul dikemudian hari. Setelah pembeli melunasi cicilan pembelian hak atas tanah, barulah penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemenuhan prestasi sebagai pewujudan pelaksanaan kewajiban kontraktual selain ditentukan oleh faktor otonom (apa oleh factor di luar para pihak dalam ontrak), juga ditentukan oleh faktor diluar para pihak (faktor heteronom).²¹ Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ini

²¹ Agus Yudha Hermoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 244

berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.²²

Terkait dengan prestasi yang menjadi pokok perjanjian, Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan bahwa wujud prestasi meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu. Perikatan dengan prestasi untuk memberikan sesuatu apabila prestasi tersebut berwujud menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu benda;
- b. Berbuat sesuatu. Setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu benda;
- c. Tidak berbuat sesuatu. Setiap prestasi untuk tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.²³

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum dimungkinkan akan menimbulkan suatu sengketa jika tidak dipagari dengan suatu konsep hukum. Tapi sengketa yang mungkin akan ada dikemudian hari akan dapat diminimalisir keberadaannya dengan membuat suatu perjanjian diantara para pihak dan hak dari pihak-pihak yang ada akan terlindungi. Seperti halnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli dilakukan apabila pembayaran belum lunas dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dan dikemudian hari apabila ada pihak yang wanprestasi maka dengan adanya

²² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pres, halaman 165

²³ Agus Yudha Hermoko., *Op.Cit.*

perjanjian pengikatan jual beli pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut keadilan.

Masalah-masalah yang sering terjadi dalam praktek jual beli tanah yang pembayaran dilakukan secara angsuran dan dengan dibuatnya perjanjian akan jual beli (perjanjian pengikatan jual beli) maka masalah ini dapat diselesaikan walaupun kemungkinan karena adanya kelemahan pada klausula-klausula dalam perjanjian tersebut sehingga penyelesaiannya sampai ke pengadilan.

Jual beli hak atas tanah dengan pembayaran cicilan, akan sangat bijaksana bila para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli yang berisi kesepakatan para pihak sebelum membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris dengan se jelas-sejelasnya, misalnya hak dan kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan masing-masing pihak, begitu juga untuk jangka waktu pembayaran dan jatuh tempo pembayaran serta langkah apa yang dapat diambil jika salah satu pihak wanprestasi. Begitu juga untuk subyek dan objek, harus diperhatikan apakah yang datang sebagai pihak penjual berkompeten untuk melakukan perjanjian tersebut dan objek yang diperjanjikan apakah masih milik pihak penjual atau diagunkan kepada pihak lain.

Tujuan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya sengketa yang akan merugikan para pihak. Sehingga sengketa tidak akan terjadi, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli akan dinyatakan secara jelas hak-hak dan kewajiban para pihak serta klausul-klausul tambahan yang telah disepakati bersama. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat baik secara notariil maupun di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat

harus berisikan hal-hal yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak. Para pihak harus berani mengutarakan kehendaknya pada pihak lain untuk mencegah konflik yang timbul dikemudian hari.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan harus disaksikan oleh dua orang saksi dan sebaiknya dilegalisasi oleh notaris atau minimal diketahui oleh lurah dimana bidang tanah itu berada. Sehingga bila terjadi sesuatu hal, notaris atau lurah tersebut dapat membantu menyelesaikannya dengan baik serta tidak memihak. Penyelesaian yang diambil oleh Notaris setelah adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, dimana penjual merelakan harga tanah diangsur oleh pembeli, maka Notaris akan membuatkan akta notariil, yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli.

Surat-surat asli atas tanah yang diperjanjikan sebaiknya disimpan di Notaris. Apabila ada jangka waktu jatuh tempo dan pihak pembeli tetap tidak melakukan kewajibannya, maka sesuai dengan kesepakatan yang dibuat perjanjian pengikatan jual beli akan batal demi hukum dan surat-surat asli bisa dikembalikan kepada pihak penjual, dan selama perjanjian berlangsung pihak penjual tidak boleh menjual atau mengagukannya kepada pihak lain. Hal ini tidak akan terjadi apabila surat-surat asli yang ada disimpan oleh pihak Notaris.

Perjanjian jual beli atas tanah secara cicilan pada hakikatnya adalah berbentuk pengikatan perjanjian jual beli atas tanah yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak atas kesepakatan status tanah dan harga tanah tersebut. Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk halaman 32 menyatakan:

“-----konstruksi hukum hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli dengan sistem panjar sebagai perjanjian permulaan (*voor overenskomst*) yang akan diteruskan menjadi perjanjian jual-beli yang dilakukan dihadapan PPAT”

Rumusan perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah menurut Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian karena kelalaian atau kesalahannya dan bukan karena keadaan memaksa;

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian karena kelalaian atau kesalahannya dan bukan karena keadaan memaksa. Menurut Agus Yudha Hermoko, bentuk wanprestasi ada 3 (tiga) macam antara lain yaitu:

- a. Tidak memnuhi prestasi;
- b. Terlambat berprestasi;
- c. Berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;²⁴

Menurut I Gede Raka Sukarta, akibat hukum Wanprestasi dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas yaitu :

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para Pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang ditelah 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 % lagi

²⁴ *Ibid.*, halaman 261

dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus;

- b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian 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 ini adalah 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;
- c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul 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.²⁵

Jual-beli tanah dengan sistem panjar mengacu kepada Pasal 1464 KUHPerdara yang mengatur: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.

²⁵ Gde Yogi Yustyawan, “Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Kabupaten Badung”, Jurnal: Program Kekhususan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana, halaman 4-5

Akibat hukum perbuatan wanprestasi jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan akan berakibat terhadap status hukum uang panjar sebagai bagian dari sistem pembayaran cicilan jual beli tanah, dalam hal ini Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk halaman 33, pertimbangan majelis hakim tentang status hukum uang panjar (*down payment*) dalam jual beli tanah dengan sistem cicilan, yaitu:

----“Oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar”-----.

Yurisprudensi Mahkamah Agung sebelumnya juga terdapat penjelasan kedudukan uang panjar (*Down Payment*) yaitu terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2661 K/Perdata/2004, yang menyatakan sebagai berikut:

----“karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding”-----

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dipahami bahwa akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah secara cicilan adalah apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi maka dalam hal ini penjual dapat menuntut agar pihak pembeli mengembalikan objek tanah apabila dalam perjanjian tersebut objek tanah jual beli secara cicilan diberikan kepada penjual dan pihak penjual tidak berkewajiban mengembalikan uang muka atau sejumlah uang cicilan yang

telah dibayarkan kepada penjual serta pihak pembeli yang melakukan perbuatan wanprestasi harus membayar biaya-biaya perkara yang timbul.

Akibat hukum perbuatan wanprestasi dilakukan oleh pihak penjual dalam jual beli tanag secara cicilan atau angsuran, maka pihak pembeli dapat menuntut pihak penjual mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayarkan atau uang muka yang telah diserahkan kepada penjual untuk dikembalikan kepada pihak pembeli, serta pihak penjual harus membayar segala biaya-biaya yang timbul bagi pihak pembeli.

C. Analisis Hukum Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/Pn.Tjk

1. Duduk Perkara

Pihak calon penjual dan calon pembeli yang sepakat untuk melakukan perbuatan jual beli dengan pembayaran angsuran, sebaiknya membuat suatu perjanjian secara tertulis (kontrak). Perjanjian ini dimaksudkan untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum dilakukan pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian tertulis ini dalam praktek disebut perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian akan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dengan akta notariil (akta autentik). Akta seperti ini mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial. Para pihak yang telah sepakat untuk melakukan jual beli hak atas tanah dengan pembayaran angsuran, lalu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memindahkan hak atas tanah dan menceritakan hal yang telah menjadi kesepakatan para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk

membuatkan aktanya. Akan tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut juga seorang Notaris, maka permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan baik. Alasan yang menyebabkan efektifnya perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli dengan pembayaran angsuran adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang diperjanjikan belum beralih dari penjual kepada pembeli sebelum harga jual beli dilunasi atau sebelum para pihak menyelesaikan atau melaksanakan seluruh hak dan kewajibannya;
- b. Hak dan kewajiban para pihak secara tegas disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, jangka waktunya serta sanksi apabila ada pihak yang tidak menepatinya;
- c. Pihak pembeli tidak mungkin atau tidak dapat mengagunkan, memperjanjikan atau menjual objek perjanjian pada pihak lain, karena kepemilikan hak atas tanah masih terdaftar atas nama penjual;
- d. Salah satu pihak wanprestasi, masih sangat mungkin dilakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga merupakan undang-undang yang harus ditaati oleh para pihak;
- e. Bila terjadi peristiwa hukum, misalnya penjual atau pembeli meninggal, maka para ahli warisnya dapat meneruskan perjanjian tersebut;
- f. Pihak Penjual tidak bisa menjual, menghibahkan dan mengagunkan objek perjanjian kepada pihak lain selama perjanjian berjalan karena surat-surat asli disimpan oleh pihak Notaris;

- g. Jaminan dari pihak penjual akan objek jual beli yang memberikan kepastian kepada pihak pembeli bahwa pada saat penyerahan pembeli akan menerimanya seperti yang diperjanjikan;
- h. Kuasa yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila pelunasan sudah dilakukan tetapi penjual tidak hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka Pembeli dengan adanya bukti bahwa pelunasan sudah dilakukan dapat melakukan jual beli kepada dirinya sendiri.
- i. Perlindungan kepada pihak penjual: Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa syarat yang diminta oleh pihak penjual sendiri. Misalnya jika pembeli tidak dapat melakukan pembayaran dalam jangka waktu tertentu maka perjanjian yang telah dibuat menjadi batal dan pihak penjual tidak perlu mengembalikan uang yang telah diterimanya dari pihak pembeli; dan
- j. Perlindungan kepada pihak pembeli: Persyaratan yang diminta oleh pembeli untuk perlindungannya agar sertifikat dan surat-surat asli lainnya dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris.²⁶

Duduk perkara dalam putusan nomor 5/Pdt.G/2015/Pn.Tjk, dimana dalam hal pengembalian uang panjar atas perjanjian perikatan jual beli tanah dengan sistem cicilan yaitu sebagai berikut:

Juprius adalah pemilik tanah seluas 6.994 m² yang terletak di Kelurahan Campang Raya Sertifikat Hak milik nomor 1253/C.R sebagaimana dalam surat

²⁶ Shinta Christie. "Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran". Tesis: Program Pascasarjana Universitas Indonesia, halaman 59

ukur nomor 72/C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² atas nama Jurhum Dollar dan tanah seluas luas 6.930 m² sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/C.R/2005 Tanggal 22 -11- 2005 Luas 6.930 m² atas nama Jurhum Dollar atas nama Jurhum Dollar yang terletak di kelurahan Campang Raya.

Jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Juprius dengan Jurhum Dollar dilaksanakan pada tanggal 11 Juni 2008 sebesar harga kesepakatan adalah sebesar Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Objek tanah jual beli tersebut belum dilakukan balik nama dari Jurhum Dollar sebagai pemilik awal kepada Juprius sebagai pemilik baru, namun kedua belah pihak tidak ada masalah akan hal tersebut.

Bulan April Tahun 2011 Sidik Purnomo membeli kedua tanah milik Juprius yang terletak di Kelurahan Campang Raya dengan kesepakatan harga Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan telah dilakukan cek fisik yaitu mencocokkan antara sertifikat dan obyek fisik sebelumnya.

Kedua belah pihak sepakat untuk menunjuk Ismarina. SH sebagai Notaris/PPAT dalam pembuatan pembuatan Akta Jual Beli maupun pembuatan akta jual beli dengan segala biaya yang ditimbulkan dibebankan kepada Sidik Purnomo.

Terkait dengan status tanah maupun atas nama dalam sertifikat Juprius telah menjelaskan kepada Sidik Purnomo dimana walaupun tanah secara hukum adalah milik Juprius, namun nama dalam sertifikat masih tertera nama Jurhum Dollar dan hal tersebut telah dijelaskan dengan ditunjukkan bukti-bukti pembelian dari Juprius kepada Jurhum Dollar dan Jurhum Dollar telah membenarkannya,

sehingga terjadi kesepakatan akta jual beli tetap diatas namakan nama sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut yaitu Jurhum Dollar.

Kesepakatan jual beli antara Juprius dengan Sidik Purnomo disebutkan dalam Akta Jual Beli di PPAT Ismarina. SH atas tunjukan Juprius dan Sidik Purnomo membayar harga jual beli sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 04 april 2011 dengan kekurangan pembayaran sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar dengan meminta waktu satu bulan atau dibulan mei 2011.

Akta Jual Beli atas tanah tersebut belum dapat dilakukan balik nama sertifikat kepada Sidik Purnomo, hal ini dikarenakan Sidik Purnomo belum melunasi jual beli sebagaimana kesepakatan awal. Sampai pada tanggal 15 Januari 2015 atau empat tahun setelah dilakukan jual beli atas tanah tersebut Sidik Purnomo belum melunasi kewajiban pembayaran kekurangan pembelian dua obyek tanah tersebut kepada Juprius.

Jumlah uang yang belum dibayarkan oleh Sidik Purnomo Kepada Juprius adalah sejumlah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai sisa kewajiban pembayaran pelunasan jual beli dua obyek bidang tanah sebagaimana kesepakatan jual beli antara Juprius dengan Sidik Purnomo.

2. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ini:

a. Belum Berganti Nama Dalam Sertipikat Tidaklah Menyebabkan Terhalangnya Hak Untuk Mempergunakan Dan Menguasai Tanah-Tanah Perkara Karena Pemilik Sebelumnya dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Sistem Cicilan

Dalil-dalil gugatan dari Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa:

- 1) Bahwa Penggugat adalah pemilik dengan cara membeli dari Jurhum Dollar dua bidang tanah sebagaimana dalam ; sertifikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar;
- 2) Sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/C.R/2005 Tanggal 22 -11- 2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar;
- 3) Bahwa terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas kedua bidang tanah tersebut untuk dibuatkanlah Akta Jual Beli di PPAT Ismarina. SH atas tunjukan Tergugat dengan harga Rp.500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) dan Tergugat baru membayar harga jual beli sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 04 april 2011, sedang kekurangan pembayaran sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar dengan meminta waktu satu bulan atau dibulan mei 2011;
- 4) Bahwa setelah Penggugat tunggu-tunggu sampai dengan sekarang tanggal 15 Januari 2015 atau setelah 4 (empat) tahun lamanya jual beli

dilaksanakan nyatanya Tergugat belum juga melunasi kewajiban pembayaran kekurangan pembelian dua obyek tanah milik Penggugat *a quo*;

Penggugat berkewajiban untuk membuktikan persoalan tentang kepemilikan Penggugat atas dua bidang tanah dengan Sertipikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya dan Sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R Kel. Campang Raya tersebut, sedang untuk persoalan kedua, oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat belum membayar sedangkan Tergugat membantah dengan dalil telah membayar maka lebih tepat diberikan kewajiban kepada Tergugat apakah Tergugat telah melunasi pembayaran harga dua bidang tanah tersebut sebesar Rp.500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) kepada Penggugat.

Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara. Hak milik (*property rights*) merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya. Hubungan tanah dengan pemiliknya menimbulkan hak dan kewajiban maupun wewenang atas tanah yang dihaki. Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak). Hak milik merupakan hak asasi manusia yang harus dihormati dan keharusan bagi negara untuk melindungi, memelihara dan menjaga hak kepemilikan warga negaranya.

Hak seseorang baik perorangan atau secara bersama-sama maupun badan hukum untuk memiliki sesuatu barang berupa tanah, dalam artian memiliki adalah

untuk menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu dan kepemilikannya dijamin oleh Undang-Undang. Menimbang, bahwa menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria menyatakan “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Fakta-fakta yuridis yang merupakan kenyataan yang tidak ada dibantah ataupun tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh para pihak seperti yang telah disebutkan diatas yaitu:

- 1) Bahwa tanah yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah tanah - tanah dengan Sertipikat tanda bukti Hak:
 - a) Sertifikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/C.R/2007 Tanggal 26 April 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar;
 - b) Sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/C.R/2005 Tanggal 22 -11-2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar; bahwa selanjutnya apakah Penggugat dalam perkara membuktikan tanah-tanah yang menjadi objek sengketa tersebut merupakan tanah milik Penggugat, akan dipertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat dibawah ini; Bukti P.1 berupa Fotocopi Kwitansi pembayaran jual beli tanah antara Jurhum

Dollar selaku Penjual dan Jurpinus sebagai Pembeli atas dua bidang tanah dengan luas 13.992 M² dengan nilai Rp 350.000.000, (tiga ratus limapuluh juta rupiah) tertanggal 11 Juni 2008, bukti yang diperlihatkan aslinya;

Pemegang Sertipikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya dan Sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R Kel. Campang Raya yang bernama Jurhum Dollar pada tanggal 11 Juni 2008 telah menerima uang pembelian kedua bidang tanah seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus limapuluh juta rupiah) dari Penggugat;

Fotocopi Surat Pernyataan Jurhum Dollar tanggal 29 September 2014 yang menerangkan bahwa dua bidang tanah miliknya telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 11 Juni 2008, bukti mana juga dapat diperlihatkan aslinya, bahwa karena telah membayar uang pembelian tersebut Penggugat telah menerima dan menguasai tanah-tanah perkara tersebut berikut dua Sertipikat atas tanah perkara tersebut dari pemegang hak terdahulu (Saksi Jurhum Dollar), sehingga menurut hukum Penggugat dapat disebut sebagai orang yang menguasai dan berhak menggunakan tanah atau disebut sebagai pemilik atas tanah-tanah perkara tersebut. Sertipikat atas dua bidang tanah tersebut belum berganti nama menjadi nama Penggugat adalah suatu perbuatan administratif yang membutuhkan adanya akta yang dibuat dihadapan PPAT dan Kantor Pertanahan (BPN). Hal ini sebagaimana pertimbangan hakim pada halaman halaman 30 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk, yang menyatakan bahwa:

-----“bahwa walaupun belum berganti nama dalam Sertipikat tidaklah menyebabkan terhalangnya hak Penggugat untuk mempergunakan dan menguasai tanah-tanah perkara karena pemilik sebelumnya (Saksi Jurhum

Dollar) telah sepakat untuk menyerahkan dan mengalihkan hak kepemilikannya kepada Penggugat”.-----

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah RI. Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah mengartikan penguasaan tanah adalah “hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria”.

b. Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Perikatan Jual Beli Tanah Dengan Sistem Pembayaran Cicilan

Menurut hukum Tergugat sebagai pembeli belum melaksanakan kewajibannya membayar harga pembelian dan belum terlaksananya akta jual-beli dihadapan PPAT menyebabkan unsur jual-beli atas dua bidang tanah perkara menjadi tidak terpenuhi, sehingga dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat belum terjadi jual-beli atas dua bidang tanah perkara.

Uang sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai DP atau *down payment* yang dikenal dalam arti sebagai uang muka atau panjar akan dilaksanakannya suatu perjanjian, dengan demikian maka konstruksi hukum hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli dengan sistem panjar sebagai perjanjian permulaan (*voor overenskomst*) yang akan diteruskan menjadi perjanjian jual-beli yang dilakukan dihadapan PPAT.

Perjanjian jual-beli dengan panjar merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat, sehingga sering dijumpai dalam praktek sehari-sehari dimana sebelum terjadi perjanjian

jual-beli atas tanah, pihak pembeli telah menyerahkan sebagian uang harga penjualan sebagai uang muka (DP atau panjar) kepada penjual. Perjanjian jual-beli dengan sistem panjar pada dasarnya adalah untuk memberikan kepastian hukum baik bagi Penjual maupun bagi Pembeli agar terlindung dari perbuatan tercela dari salah satu pihak apabila para pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya;

Jual-beli dengan sistem panjar dikenal dalam Pasal 1464 KUHPerdara yang mengatur: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”. Pertimbangan majelis hakim tentang status hukum uang panjar (*down payment*) dalam jual beli tanah dengan sistem cicilan terdapat dalam halaman 33 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/pn.tjk, yaitu:

----“Oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar”-----.
Yurisprudensi Mahkamah Agung sebelumnya juga terdapat penjelasan

kedudukan uang panjar (*Down Payment*) yaitu terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2661 K/Perdata/2004, yang menyatakan sebagai berikut:

----“karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding”-----

Perjanjian jual-beli atas dua bidang tanah perkara belum terjadi maka akan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi (ingkar janji) seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian karena kelalaian atau kesalahannya dan bukan karena keadaan memaksa.

Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa ada kesepakatan jual-beli atas dua bidang tanah perkara seharga Rp. 500.000.000,00- (lima ratus juta rupiah), yang akan dibayar dalam 2 (dua) tahap yaitu pertama sebesar Rp.200.000.000,00- (dua ratus juta rupiah) dan pembayaran kedua sebesar Rp. 300.000.000,00- (tiga ratus juta rupiah) berikut pajak atas peralihan ditanggung oleh Tergugat akan tetapi kesepakatan tersebut tidak terjadi karena Tergugat tidak melunasi harga pembelian tanah maka akan dipertimbangkan dalil-dalil jawaban Tergugat apakah dapat membuktikan bantahannya atau melemahkan dalil dari Penggugat tersebut, bantahan Tergugat sehubungan dengan tidak terjadinya pembuatan akta jual-beli didepan PPAT (Turut Tergugat I) adalah karena Penggugat telah tidak jujur kepada Tergugat karena sertifikat tanah bukan atas nama Penggugat dan tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat bukan tanah dalam Sertipikat tanah yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat.

Tidak ada satupun bukti surat tersebut yang dapat membuktikan dalil bantahan Tergugat karena jika tanah bukan atas nama Penggugat akan tetapi hal tersebut tidaklah menjadi penghalang untuk meneruskan pembuatan akta jual-beli karena Saksi Jurhum Dollar bersedia menandatangani akta jual-beli dengan Tergugat dihadapan PPAT (Turut Tergugat I);

Ditandatanganinya akta jual-beli oleh Saksi Jurhum Dollar dan Tergugat sebagai pembeli tidaklah mengurangi hak atau merugikan Tergugat sebagai pembeli, dan hal tersebut tidaklah merupakan sengketa karena Saksi Jurhum Dollar menerangkan telah bersedia menandatangani akta jual beli tersebut, walaupun sertipikat atas tanah perkara belum beralih kepada nama Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, akan tetapi hal tersebut tidaklah menyebabkan Penggugat telah tidak jujur karena secara nyata Saksi Jurhum Dollar sebagai pemegang hak didalam sertipikat telah melepaskan haknya sebagai pemilik kepada Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa pembatalan sepihak (tidak jadi beli) merupakan bentuk wanprestasi (ingkar janji) sehingga tidak boleh ia membatalkan pembelian tersebut dengan menyuruh mengembalikan uang muka (panjar) yang sudah pernah pembeli berikan kepada penjual.

Dasar hukumnya, Pasal 1464 KUHPdata, berbunyi: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. juga sudah ada beberapa putusan Mahkamah Agung yang pada intinya menegaskan bahwa pembeli tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar), sebagai berikut:

-----“Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K/Perdata/2004 tanggal 28 Februari 2006, dengan pertimbangan hukum: “karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding.”-----

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal yang melakukan pembatalan perjanjian (wanprestasi) adalah pihak pembeli, maka penjual tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar) tersebut.

3. Putusan

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan sah secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik atas: -
Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1253/ C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/ C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar; -Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1252/ C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/ C.R/2005 Tanggal 22 - 11- 2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar;
- c. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atau Ingkar janji karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam kesepakatan jual beli dua obyek bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- d. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tidak meneruskan proses balik nama yang diajukan Tergugat atas obyek jual beli yaitu: -Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar. - Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R

Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/C.R/2005 Tanggal 22 -11- 2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar;

- e. Menghukum Tergugat apabila tidak mau melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sebagaimana dalam putusan ini agar dapat menyerahkan secara sukarela obyek jual beli kepada Penggugat kembali atau melalui penyitaan pengadilan berupa: Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1253/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar; Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1252/C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/C.R/2005 Tanggal 22 -11- 2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar.
- f. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini.
- g. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

4. Analisis Hukum

Penulis sepakat dengan putusan majelis hakim yang menyatakan bahwa Juprius adalah pemilik sah atas: -Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1253/ C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 72/ C.R/2007 Tanggal 26 april 2007 Luas 6.994 m² a.n Jurhum Dollar; - Sebidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak milik nomor 1252/ C.R Kel. Campang Raya sebagaimana dalam surat ukur nomor 1166/ C.R/2005 Tanggal 22

-11- 2005 Luas 6.930 m² a.n Jurhum Dollar; pendapat hukum majelis hakim putusan nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk dalam pertimbangannya menyatakan bahwa belum balik nama terhadap suatu sertifikat tanah tidak menjadi penyebab terhalangnya hak untuk mempergunakan dan menguasai tanah-tanah karena pemilik sebelumnya telah menyerahkan kepada Juprius atau penggugat dalam perkara tersebut.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja yang menyatakan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakau, dengan pengecualian hak guna usaha) yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.²⁷

Menurut Boedi Djatmiko Hadiatmodjo dalam makalahnya “Karakter Hukum Sertipikat Hak” tertanggal 15 Mei 2010, menyebutkan dalam konsep hukum perdata, Hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Menurut Urip Santoso, pengertian hak individu atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 30

maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²⁸

Sidik Purnomo dalam perkara putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk terbukti melakukan perbuatan wanpretasi atas pembayaran tanah kepada Juprius sebesar Rp. 500.000.000 dengan ketentuan Rp.200.000.000,00 telah dibayarkan oleh Sidik Purnomo kepada Juprius sedangkan Rp. 300.000.000,00, Sidik Purnomo akan membayarkannya pada Bulan Mei 2011 atau satu bulan setelah pembayaran Rp. 200.000.000 tersebut dibayarkan.

Permasalahannya adalah sampai dengan 4 Januari 2015 atau setelah 4 tahun perjanjian jual beli tersebut Sidik Purnomo belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar Rp. 300.000.000,00 kepada Juprius. Sebelumnya Juprius telah melakukan penagihan kepada Sidik Purnomo tetapi tidak ada jawaban pasti akan pelunasan kewajibannya. Oleh karena itu dalam hal ini Sidik Purnomo sebagai pembeli atas objek tanah sengketa tidak melaksanakan kewajibannya atas pembayaran pelunasan pembayaran tanah kepada Juprius sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi.

Menurut Agus Yudha Hermoko, bentuk wanprestasi ada 3 (tiga) macam antara lain yaitu tidak memenuhi prestasi, terlambat berprestasi, berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;²⁹ Berdasarkan bentuk wanprestasi tersebut, maka Sidik Purnomo tidak memenuhi prestasinya kepada Juprius yaitu sisa pembayaran atas tanah sebesar Rp. 300.000.000.

²⁸ Urip Santoso. 2016. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenama/dia Group, halaman 83

²⁹ Agus Yudha Hermoko. *Op.Cit.*, halaman 261

Konsep jual beli atas tanah secara cicilan sebagaimana diuraikan pada pembahasan sebelumnya, objek tanah jual beli secara cicilan pada saat pembayaran pertama (panjar) objek tanah tersebut dapat langsung dikuasai sementara oleh pembeli ataupun objek tanah masih dalam penguasaan sementara penjual sampai dengan adanya pelunasan atas tanah tersebut, hal ini kembali mengacu kepada asas kebebasan berkontrak.

Tanah objek sengketa dalam Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/pn.tjk telah dikuasai sementara oleh Sidik Purnomo dan berkewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran atas tanah objek sengketa satu bulan setelah uang panjar diserahkan yaitu sebesar Rp. 200.000.000. Atas perbuatan wanprestasi sidik Purnomo yang telah dapat dibuktikan secara hukum maka Majelis Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk menghukum sidik Purnomo untuk melaksanakan kewajibannya atau objek tanah sengketa akan dilaksanakan penyitaan oleh pengadilan atau yang disebut dengan *revindicatoir beslag*.

Tujuan dari pelaksanaan sita oleh pengadilan adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap penggugat agar tanah objek sengketa tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau penghibahan, dan sebagainya.

Kewajiban pembayaran terhadap tergugat dalam putusan point ke 4 tersebut diatas tidak jelas maksud dan tujuannya majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam putusannya mewajibkan tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran, namun tidak memberikan penegasan mengenai jumlah pembayaran apakah pembayaran untuk pelunasan tanah atau

pembayaran kerugian-kerugian yang dialami penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatannya yang terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril.

Seharusnya majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut dalam putusannya menyebutkan dengan jelas terkait dengan pelaksanaan kewajibannya kepada Juprius, karena dalam putusan jelas disebutkan bahwa sidik purnomo membayar harga jual beli sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 04 april 2011 dengan kekurangan pembayaran sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar dengan meminta waktu satu bulan atau bulan mei 2011 tetapi sidik purnomo tidak melaksanan kewajiban pembayarannya sesuai kesepakatan waktu yang telah ditentukan.

Sampai pada tanggal 15 Januari 2015 atau empat tahun setelah dilakukan jual beli atas tanah tersebut Sidik Purnomo belum melunasi kewajiban pembayaran kekurangan pembelian dua obyek tanah tersebut kepada Juprius. Jumlah uang yang belum dibayarkan oleh Sidik Purnomo Kepada Juprius adalah sejumlah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai sisa kewajiban pembayaran pelunasan jual beli dua obyek bidang tanah sebagaimana kesepakatan jual beli antara Juprius dengan Sidik Purnomo.

Putusan Majelis hakim yang menyatakan bahwa tergugat apabila tidak mau melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sebagaimana dalam putusan ini agar dapat menyerahkan secara sukarela obyek jual beli kepada Penggugat kembali atau melalui penyitaan pengadilan. Pada point putusan sebelumnya majelis hakim telah menyatkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, oleh karena itu seharusnya mejelis hakim dengan tegas

menyebutkan bahwa tergugat harus melaksanakan kewajibannya membayar sejumlah Rp. 300. 000. 000 kepada penggugat.

Terkait dengan kedudukan notaris Ismarina sebagai turut tergugat I dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk adalah hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, padahal pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat.

Dasar hukum diikutsertakannya turut tergugat termasuk notaris dalam gugatan yaitu melalui pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 adalah:

-----“dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Keridak lengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi tergugat, maka gugatan yang dijukan dapat dianggap telah terjadi *error in persona*/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak diterima/*niet ontvenkel ijkverklaard*”.-----.

Berdasarkan pendapat Mahkamah Agung tersebut, dapat diketahui bahwa Notaris Ismairina dalam Putusan Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk sebagai turut tergugat I adalah sebagai pelengkap para pihak, karena Notaris Ismairina adalah yang membuat surat perjanjian jual beli secara cicilan atas tanah antara Juprius dengan Sidik Purnomo.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan:

1. Mekanisme perikatan jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan dilaksanakan ke dalam dua tahap, yaitu tahap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara cicilan dan perjanjian pelaksanaan jual beli atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Tahap kedua adalah perjanjian jual beli atas tanah yaitu salah satu peralihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Beralihnya hak atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan/perbuatan hukum atau karena suatu peristiwa hukum;
2. Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam jual beli tanah dengan sistem pembayaran cicilan dalam berbagai bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah, apabila pihak pembeli melakukan perbuatan wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi untuk membayar cicilan atas tanah, maka sejumlah uang yang telah diberikan sebelumnya menjadi milik penjual. Akan tetapi jika pihak penjual yang melakukan perbuatan wanprestasi yaitu dengan

menjual tanah objek jual beli kepada pihak ketiga, maka penjual harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak.

3. Analisis hukum terhadap Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk yaitu penulis sepakat dengan pendapat majelis hakim yang menyatakan bahwa Juprius tidak harus mengembalikan uang panjar atas perjanjian pengikatan jual beli tanah objek sengketa.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan di atas, maka dapat disarankan sebagai berikut ini:

1. Seharusnya dalam hal jual beli tanah dengan sistem cicilan pihak penjual tidak menyerahkan objek tanah kepada pembeli sebelum pembayaran objek tanah tersebut selesai atau lunas, agar apabila terjadi sengketa tanah objek jual beli tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga;
2. Seharusnya dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah disebutkan secara tegas dan jelas jangka waktu pembayaran kepada pihak penjual, agar pihak penjual dapat menentukan suatu perbuatan wanprestasi dari pembeli apabila tidak melaksanakan pembayaran kepada penjual;
3. Seharusnya penjual lebih awal mengajukan gugatan kepada pembeli yaitu sekitar tahun 2012 bukan pada tahun 2015 sebagaimana dalam Putusan Nomor 5/pdt.g/2015/PN.Tjk, tujuannya adalah agar pihak penjual tidak

mengalami kerugian yang besar, karena objek tanah jual beli sebelumnya telah diserahkan kepada pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Yudha Hermoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers
- , 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers
- H.M Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Press
- , 2014. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi. 2012. *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, Bandung: PT. Citra Adytia Bakti
- Miriam Darus Badruzaman. 2001. *Komplikasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, Bandung: PT. Citra Adytia
- Mudakir Iskandar Syah. 2012. *Pembebasan Tanah Untuk Pembagunan Kepentingan Hukum (Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan Dan Pencabutan)*. Jakarta: Jala Permata Aksara
- Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Salim HS. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika
- Suharmoko. 2009. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group

-----, 2016. *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*. Jakarta: Kencana Prenama/dia Group

Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia

B. Peraturan Perundang-undangan

Staatsblad Nomor 23, 30 April 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

C. Jurnal dan Laporan Penelitian

Gde Yogi Yustyawan, “Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Lunas Di Kabupaten Badung”, Jurnal: Program Kekhususan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

Shinta Christie. “Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran”. Tesis: Program Pascasarjana Universitas Indonesia

D. Internet

Diakses melalui <http://www.hukumonline.com/hukum-perjanjian> pada tanggal 23 Januari 2017 pukul 20:50 Wib.

Diakses melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>, pada tanggal 23 Januari 2017 pukul 10:14 Wib.