

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup secara berkelompok dan saling memiliki ketergantungan antara satu dengan yang lain. Mereka saling berinteraksi sebagai makhluk sosial dalam suatu masyarakat. Interaksi yang tercipta dapat bergerak dibidang sosial, ekonomi, politik dan dibidang hukum. Kebutuhan manusia yang semakin beragam menyebabkan pola interaksi yang semakin beragam pula. Pada umumnya semakin tinggi tingkat kompleksitas suatu pola interaksi, maka akan semakin tinggi pula timbulnya masalah yang akan dihadapi oleh para pihak didalamnya. Untuk mengatasi masalah yang mungkin timbul, diperlukan adanya aturan hukum yang mendasari dan mengatur pergaulan hidup di masyarakat, karena dapat dipastikan bahwa dimana ada masyarakat, disitu ada hukum.

Dewasa ini perkembangan ekonomi semakin dunia semakin cepat. Masyarakat semakin banyak mengikat dirinya dalam suatu perikatan ataupun perjanjian. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang.¹ Oleh karena itu dalam perikatan terdapat hak dan kewajiban. Hukum perikatan memberikan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang berisi apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal inilah hukum perikatan sebagai hukum pelengkap (*optional law*) yang artinya Pasal-Pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang

¹ Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, cetakan ke lima, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2013, hlm.3.

membuat janji. Mereka boleh mengatur sendiri kepentingan mereka dalam janji yang mereka buat.

Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Setiap perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 (1) kitab Undang-undang Hukum perdata “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Perjanjian diatur secara tegas mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Menurut Subekti bahwa “keempat syarat tersebut diklasifikasikan menjadi dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif”. Syarat subjektif meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sementara syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015, hlm. 42.

itikad baik. Suatu perjanjian itu harus bersepakat, kedua belah pihak setuju dengan isi perjanjian yang diadakan itu, apa yang diinginkan oleh pihak yang satu, juga diinginkan oleh pihak yang lain.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan meminimalisir sengketa dalam jual beli hak atas tanah dengan pembayaran angsuran. Perjanjian ini dapat dibuat secara notaril ataupun dibawah tangan. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausa-klausa yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh calon penjual dan calon pembeli.

Ada dua macam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat tanah dalam pengurusan dan lain-lain.³ Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan ketentuan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Perjanjian Jual Beli lunas umumnya dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada di luar wilayah kerja Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana lokasi objek berada.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, di dalam Pasal-Pasal Pengikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat

³ Rani Ridyanthi, “Tesis Analisis Hubungan Kontraktual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, Tesis (untuk memperoleh gelar Magister Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta), 2016, hlm. 9.

penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli pada saat pelunasan. Perjanjian pada umumnya akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, akan tetapi dalam praktiknya kadangkadangkang kedua belah pihak itu tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang akan menimbulkan suatu sengketa. Sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (*populasi sosial*) yang membentuk oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.⁴ Sengketa yang terjadi pada perjanjian biasanya mengenai “Wanprestasi”. Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah:⁵

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

Dari uraian di atas dalam perjanjian yang timbal balik, kelalaian satu pihak memberi hak kepada pihak lawannya untuk minta kepada Hakim agar perjanjian dibatalkan disertai ganti kerugian, hak ini diberikan oleh Pasal 1266 KUHPerdara yang menetapkan tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat bahwa kelalaian satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian akan tetapi pembatalan mana harus dimintakan kepada hakim. Banyaknya fenomena yang terjadi tentang wanprestasi di masyarakat membuat penulis tertarik untuk mengadakan penelitian. Seperti kasus yang terjadi antara Wiliam Supit melawan Nona Yolanda Siswanto yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, demikian pula dengan kasus yang terjadi pada Hanum Muntjunang melawan Hj Sopiah, H. Tarmo yang

⁴ D.Y.Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, cetakan kedua, Bandung: Alfabeta, 2012, hlm. 2.

⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.* hlm.19.

didaftarkan di Pengadilan Negeri Sumber dalam hal ini adanya kelalaian dalam kewajibannya untuk melakukan pembayaran, ini semua merupakan salah satu contoh dari kasus mengenai wanprestasi yang timbul dimasyarakat.

Berdasarkan fenomena yang ada tersebut selanjutnya penulis meneliti tentang putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/Pdt/2016 yang membahas sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah seluas \pm 21.000 M² antara PT.Aneka Selera Jaya sebagai pembeli (Penggugat) melawan PT. Halim Gesit Mandiri sebagai penjual (Tergugat). Diawali dengan Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Fariana Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bekasi dengan No. 30 tanggal 27 Februari 2012 di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan.

Penggugat mengikatkan diri untuk membeli tanah dan Tergugat dan atau Tergugat mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat atas sebidang tanah seluas \pm 21.000 M² (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi), yakni sebagian tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 567/Kebalen atas nama Tergugat, Gambar situasi Nomor 15/2003, tanggal 02 November 1994, yang terletak di Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Pihak Pertama (Tergugat) wajib mengosongkan tanah tersebut dari penghuni liar yang ada di atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Pihak Kedua (Penggugat) sebelum tanggal 10 April 2012, disepakati pula, bahwa pelunasan akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Tanah (PPAT), maksimal sebelum tanggal 01 Mei 2012, setelah Tergugat mengosongkan lokasi tanah tersebut dari hunian liar.

Penggugat telah meminta Tergugat untuk menunaikan kewajibannya, namun tidak diindahkan, dan hingga saat ini Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam PPJB, yang tentu

menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Berdasarkan hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat ke Pengadilan Negeri Bekasi karena tidak dipenuhinya syarat dalam perjanjian, dan Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi batal. Perjanjian yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak sebagaimana kasus di atas merupakan tindakan wanprestasi. Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi. Selanjutnya Penggugat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung mengesahkan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pertimbangan hakim dalam mengesahkan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Tergugat tidak dapat mengosongkan tanah dari penghuni liar sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli selambat-lambatnya tanggal 10 April 2012 menyatakan Tergugat telah wanprestasi. Upaya Banding terjadi apabila salah satu atau kedua pihak tidak puas dengan keputusan peradilan tingkat pertama maka perkaranya diajukan untuk diperiksa dalam peradilan tingkat atasnya.⁶

Berdasarkan dari uraian di atas maka penulis melakukan penelitian berkenaan dengan perbuatan wanprestasi yang mendapat putusan terakhir Mahkamah Agung dalam penulisan hukum yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2638 K/Pdt/2016)”**.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Dalam penelitian ini penulis mengidentifikasi masalah yang timbul dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016 adalah mengenai apakah wanprestasi dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian

⁶ Soerjono Soekanto & Purnadi Purbacaraka, *Sendi-sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum*, Cetakan V, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989, hlm. 95.

Pengikatan Jual Beli. Berdasarkan *exceptio non adimpleti contractus* dimana setiap perjanjian timbal balik, para pihak saling memperjanjikan memberikan prestasi yang terkait satu sama lain, tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya. Perjanjian timbal balik adanya prestasi yang satu dikaitkan dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Oleh karena itu, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan. Namun pihak lawan tersebut tidak berhak mengajukan pembatalan jika ia sendiri telah wanprestasi atau keduanya telah wanprestasi. Penggugat menuduh Tergugat terlambat menyerahkan barangnya, tetapi Penggugat sendiri ternyata tidak menepati janjinya untuk memberikan uang pelunasan. Berdasarkan *exceptio non adimpleti contractus* tersebut, maka tuntutan pembatalan perjanjian oleh Tergugat sudah selayaknya tidak diterima oleh hakim. Masalah lainnya yang penulis temukan yaitu tentang klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana klausula tersebut menyatakan :

“apabila pada tanggal yang telah ditetapkan dalam Pasal 2 sub 2 (01-05-2012) pemecahan sertifikat tersebut telah selesai pemecahannya dan secara hukum Akta Jual Beli sudah dapat dilaksanakan dan di tandatangani akan tetapi pihak kedua belum dapat melakukan pelunasan pembayaran sisa harga jual beli tersebut, maka Akta Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal menurut hukum dan uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua, kepada pihak pertama hanya wajib di kembalikan sebesar 350.000.000,00 oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebagai ganti rugi akibat dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini karena salah pihak kedua.”

Klausula Pasal 3 dengan syarat batal di atas menyatakan bahwa perjanjian akan menjadi batal menurut hukum apabila penggugat tidak melunasi pembayaran sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian. Ketentuan ini tidak tepat untuk menyatakan bahwa perjanjian menjadi batal menurut hukum karena akibat setelah perjanjian dinyatakan batal menurut hukum uang yang dikembalikan hanya berjumlah

Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) padahal konsekuensi dari batal menurut hukum adalah bahwa perjanjian akan dianggap tidak pernah ada sejak awal dan karenanya pengembalian uang seharusnya adalah seluruh dari jumlah yang telah dibayarkan.

Suatu perjanjian dapat dinyatakan batal menurut hukum apabila melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat di ajukan oleh setiap orang. Sedangkan pembatalan atau dapat dibatalkan dilakukan berdasarkan Pasal 1266 KUHPer dan diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Apakah wanprestasi dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016 ?
2. Bagaimanakah penerapan klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli studi kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain. Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah wanprestasi dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016.

2. Untuk mengetahui bagaimanakah penerapan klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli studi kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian tentunya sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis khususnya dan pembaca pada umumnya mengenai hukum perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

mampu memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak pengambilan kebijakan dan khususnya Hakim dalam memutus suatu perkara perdata.

1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran

1.4.1 Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan inti dari usul penelitian, karena berisikan dasar-dasar teoritisnya serta operasionalnya.⁷ Dalam Penelitian ini yang menjadi kerangka teori adalah Undang-Undang Dasar 1945 sebagai *Grand Theory*, Hukum Perjanjian sebagai *Middle Theory* dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai *Applied Theory*.

1.4.1.1 Undang-Undang Dasar 1945 (*Grand Theory*)

Undang-undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum negara Indonesia. Tujuan Undang-undang Dasar 1945 tertuang dalam alinea keempat. Alinea keempat dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 berbunyi :⁸

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986, hlm. 19.

⁸ Zainudin Ali, *Filsafat Hukum*, cetakan keenam, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 109.

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut Undang-undang Dasar 1945 sebagai landasan hukum dari Undang-undang Pokok Agraria yang bertujuan untuk kesejahteraan umum dengan meletakkan dasar-dasar hukum agraria nasional yang akan membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara. Kesejahteraan sosial menurut Undang-undang nomor 11 tahun 2009 pasal 1 yaitu:

kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

1.4.1.2 Hukum Perjanjian (*Middle Theory*)

Perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain sehingga timbul perjanjian dari perikatan tersebut. Perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan.⁹ Pembuatan perjanjian ini berlaku asas kebebasan berkontrak sebagaimana pasal 1338 KUHPer Jadi, pada dasarnya suatu perjanjian dibuat secara bebas di antara

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cetakan ketujuh (edisi revisi), Jakarta: Djambatan, 1997, hlm. 235.

para pihak yang mengikatkan diri, namun tetap harus sesuai dengan norma dan hukum yang berlaku.¹⁰

1.4.1.3 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (*Applied Theory*)

Penggunaan pasal-pasal dalam KUHPer khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena yang dijual belikan adalah tanah maka aturan yang dipakai adalah Undang-undang nomor 5 tahun 1960, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam pasal 1457 KUHPer yang berbunyi:

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

Berdasarkan pengertian menurut Pasal 1457 KUHPer tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindahtangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPer. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersifat mengikat setelah adanya kata sepakat, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPer). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini terjadi antara lain karena pembayaran atas tanah yang dibeli belum lunas atau dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses balik nama waris, para pihak belum membayar pajak, atau kondisi lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (Pasal 1868 KUHPer). Kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUHPer

¹⁰ “*Poin-Poin Dalam Perjanjian,*” <http://www.hukumonline.com> di Akses pada tanggal 25 Pebruari 2018, pada pukul 19:56 WIB.

telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.¹¹ Wanprestasi dapat berupa Syarat batal tertuang dalam Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

1.4.2 Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teori, penulisan ini juga didukung dengan kerangka konseptual. Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Merumuskan definisi yang berhubungan dengan judul yang diangkat, istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹²
- b. Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa

¹¹ “Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Sebagai Dasar Gugatan,” <http://www.hukumonline.com/berita> di akses pada tanggal 11 Pebruari 2018, pada pukul 2:27 WIB.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan kedua puluh tiga, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm.1.

bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.¹³

- c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menurut R.Subekti adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.¹⁴
- d. Jual beli adalah Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵
- e. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁶

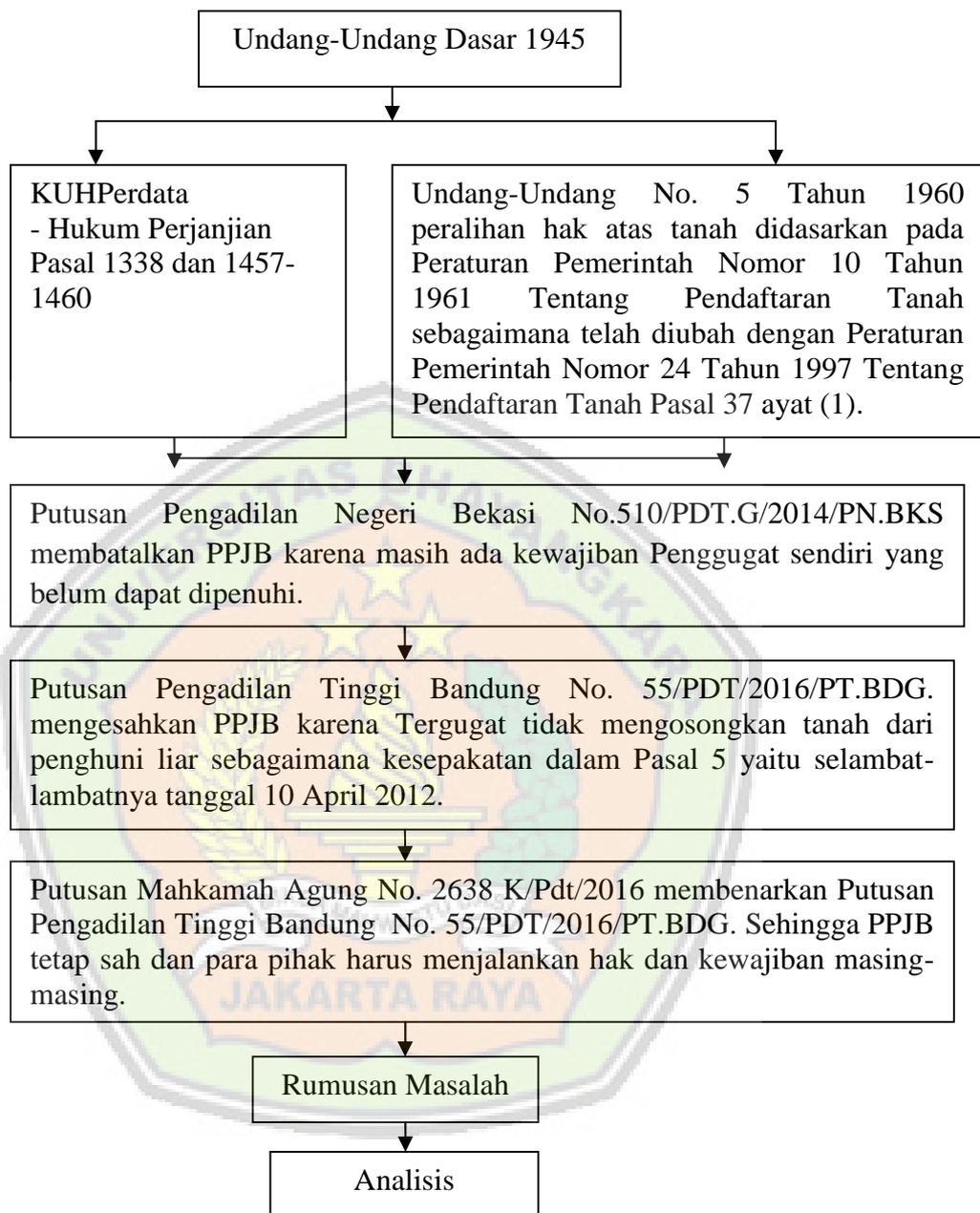
¹³ Sudikno Mertokusuma, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi keempat, Yogyakarta: Liberty, 1993, hlm. 123.

¹⁴ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermassa, 1985, hal.75.

¹⁵ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak, Penjelasan Pasal 37 ayat 1.

¹⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, cetakan kesebelas, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 98.

1.4.3 Kerangka Pemikiran



1.5 Metode Penelitian

Penyusunan skripsi ini diawali dengan suatu penelitian yang dimaksudkan untuk mendapatkan data yang dipergunakan sebagai bahan pembahasan dan analisis sehingga dapat dipercaya dan dapat

dipertanggungjawabkan, penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya, dengan mengkaji data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

2. Sumber Data

Penelitian Kepustakaan dengan melakukan pengumpulan data yang diperoleh dari membaca dan memahami buku-buku, literature, dan peraturan-peraturan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas sehingga data sekunder meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari norma-norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 510/PDT.G/2014/PN.BKS, putusan Mahkamah Agung nomor 2638 K/Pdt/2016, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan objek penelitian.

b. Bahan Hukum Sekunder

yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti sumber-sumber referensi yang berupa buku-buku, karya ilmiah, pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian ini.

BAB III HASIL PENELITIAN

Dalam bab III ini berisikan mengenai kasus posisi, pihak yang berperkara, duduk perkara kasus, gugatan penggugat, jawaban tergugat atas gugatan penggugat, alat bukti, dan pertimbangan hakim, sebagaimana pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Dalam bab IV ini penulis menjelaskan mengenai pembahasan dan analisa yaitu :

1. Apakah wanprestasi dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli?
2. Bagaimanakah penerapan klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam sengketa tersebut sudah tepat atau tidak.

BAB V PENUTUP

Dalam bab V ini penulis mengelompokkan menjadi dua kategori yaitu, Simpulan dan Saran.

