



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

194-209

Analisis Yuridis Pembeli Yang Wanprestasi Terhadap Kesepakatan Pembayaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015)

Phinka Aprila Maya Sakuntala^a

^a *Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: phinkaams14@gmail.com*

Article	Abstract
<p>Keywords: Deed of Sale and Purchase Agreement; Payment Agreement; Default.</p> <p>Kata Kunci: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Kesepakatan Pembayaran; Wanprestasi.</p> <p>Artikel History Received: Nov 19, 2024; Accepted: Des 04, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i2.2173</p>	<p><i>The land sale and purchase transaction process is often carried out in installments, so a breakthrough was made by making a sale and purchase binding agreement deed (PPJB) as a preliminary agreement. However, in its implementation, defaults by buyers often occur. The problems in this research are formulated in the form of research questions, namely: 1. What is the legal certainty of the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a Notary? 2. What are the legal considerations of the panel of judges in deciding cases of breach of contract in the Indonesian Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015? 3. What is the legal protection for sellers in cases of default in the Republic of Indonesia Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015? This research is normative legal research or also called library legal research. Research results: 1. The Sale and Purchase Agreement made before a Notary is an authentic deed so it has perfect evidentiary power and no longer needs to be disputed so legal certainty is guaranteed, this is in accordance with the provisions of Article 15 paragraph (1) UUJN and Article 38 UUJN. 2. Based on the legal considerations of the panel of judges of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 1650 K/Pdt/2015, in their legal considerations it is stated that the dispute over the Deed of Sale and Purchase Agreement contains elements of default committed by the buyer (HENDRA PANGESTU). 3. Legal protection for the seller after the buyer is declared in default on the sale and purchase agreement deed, which refers to the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia, namely the annulment of the Sale and Purchase Agreement Deed, then the Plaintiff legally has the right to the object of the dispute and the payment money for stage I (first) and stage II (second) belongs to the seller as Plaintiff and cannot be asked for back.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Proses transaksi jual beli tanah sering dilakukan dengan cara mengangsur, maka dibuatlah suatu terobosan dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan. Namun dalam</p>

pelaksanaannya sering terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli. Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam bentuk pertanyaan penelitian yaitu: 1. Bagaimana kepastian hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris?. 2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual dalam perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan (library research). Hasil penelitian: 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak perlu dipermasalahkan lagi sehingga terjamin kepastian hukumnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dan Pasal 38 UUJN. 2. Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa perkara sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung unsur wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli (HENDRA PANGESTU). 3. Perlindungan hukum bagi penjual setelah pembeli dinyatakan wanprestasi pada akta pengikatan jual beli yaitu mengacu pada putusan Mahkamah Agung RI yaitu dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Penggugat secara hukum memiliki hak atas objek sengketa tersebut dan uang pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) menjadi milik pihak penjual selaku Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan suatu pendahuluan.¹

Perjanjian pengikatan jual beli tanah memiliki formalitas tertentu dimana hal tersebut harus di penuhi, yaitu di lakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Dalam praktek jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah.

Saat ini hal yang sering ditemukan dalam transaksi jual beli tanah dimasyarakat dilakukan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dan ditentukan jangka waktunya. Dalam transaksi ini para pihak yakni penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat pengikatan jual beli tanah dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris.²

¹ Soeharyo Somin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 87

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.158

Namun, dalam pelaksanaannya, sering kali suatu perjanjian tidak berjalan sesuai dengan yang di inginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan persepsi antara perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh para pihak. Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka muncul suatau sengketa.³

Permasalahan sengketa tanah yang sering terjadi dalam masyarakat adalah permasalahan wanprestasi. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang telah di perjanjikan atau salah satu pihak ingkar janji, maka akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Salah satu bentuk wanprestasi yang sering terjadi adalah pembeli yang tidak melaksanakan kewajibannya, seperti tidak melunasi pembayaran sesuai dengan jadwal yang disepakati atau tidak bersedia melanjutkan proses jual beli setelah PPJB ditandatangani. Wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli dalam PPJB tanah dan bangunan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penjual, baik secara materiil maupun immateriil. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis secara yuridis mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual dalam menghadapi pembeli yang wanprestasi atas PPJB tanah dan bangunan.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa “Atas dasar hak untuk menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan-badan hukum”. Salah satu cara untuk dapat memperoleh hak atas tanah yaitu melalui jual beli. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 26 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Jual-beli, penukaran, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Jual beli tanah menurut hukum adat ialah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah secara permanen oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat bersamaan pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Transaksi ini dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama, sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang berlaku dalam masyarakat adat setempat, serta disaksikan dan disahkan oleh kepala adat atau pejabat adat yang berwenang.

Berikut kasus wanprestasi jual beli tanah yang dilakukan oleh pembeli: Pada tahun 2011 terjadi transaksi jual beli yaitu antara Tuan SUTIKNO sebagai penjual (Penggugat) dengan Tuan HENDRA PANGESTU sebagai pembeli (Tergugat). Transaksi jual beli hak atas tanah yang terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Transaksi jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. Notaris di Kota Denpasar dengan dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomor akta: 12 tertanggal 04 Februari 2011. Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan

³ Wibawanti Dan Murgiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013

Jual Beli dilakukan dikarenakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara pembayaran bertahap atau mengangsur. Jual beli tanah dilakukan sebesar Rp.27.235.500.000 (dua puluh tujuh milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan tahapan angsuran yaitu tahap I (pertama) sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), tahap III (ketiga) sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah), tahap IV (keempat) sebesar Rp. 21.235.500.000 (dua puluh satu milyar dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Pihak pembeli (Tergugat) telah membayar sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) pada saat sebelum ditanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau sebelum tanggal 04 Februari 2011. Selanjutnya pembeli telah membayar sebesar Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selain itu kedua belah pihak telah sepakat bahwa pembayaran tahap III (ketiga) yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu pada tanggal 04 Februari 2011, akan tetapi Pembeli sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Denpasar yaitu pada tanggal 23 April 2014, Pembeli belum juga membayar kewajibannya terhadap Penjual yaitu melakukan pembayaran tahap III (ketiga). Pihak penjual telah mengirimkan surat pemberitahuan/ peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Pembeli sesuai pada Pasal 1238 KUHPdata, dengan maksud supaya Pembeli segera melakukan pembayaran tahap III (ketiga) sejumlah Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah), tetapi Pembeli juga tidak kunjung melakukan pembayaran tahap III (ketiga) tersebut.

Wanprestasi yaitu tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penjual dengan pembeli. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi dengan disengaja maupun tidak disengaja. Seorang pembeli dapat dinyatakan lalai apabila ia tidak bisa memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya dan tidak seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pasal 1238 KUHPdata, yang berbunyi:

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

Apabila pembeli tersebut dalam keadaan wanprestasi, maka pihak penjual dapat menuntut kepada pihak pembeli yaitu salah satunya dengan ganti rugi. Pada Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi:

“Apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi suatu perjanjian, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam waktu yang telah dilampaukannya, barulah mulai diwajibkan penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian.”

Maka dari itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Pembeli Yang Wanprestasi Terhadap Kesepakatan Pembayaran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)”**

Rumusan Masalah:

1. Bagaimana kepastian hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dalam memutuskan perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual dalam perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif (normatif legal research). Spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya. Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sumber data penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui data pustaka meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015

Sudikno Mertokusumo guru besar Fakultas Hukum Gajah Mada Yogyakarta mengemukakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris, dalam hal ini salahsatunya ialah mengenai penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam membantu pelaksanaan kegiatan jual beli hak atas tanah atau sebagai pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. Pada dasarnya urgensi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan terhadap perbuatan hukum jual beli tanah sebagaimana yang dijanjikan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah yang belum dapat dilaksanakan sehingga Notaris melakukan penemuan penemuan hukum dengan tujuan untuk mengika para pihak untuk melakukan Jual Beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tunduk pada hukum perikatan yaitu pada Buku III KUHPerdato mengenai perikatan, namun belum menyebabkan berpindahnya hak atas tanah. Dalam penerapannya Perjanjian Penikatan Jual Beli (PPJB) hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu pada Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdato, hal ini dikarenakan Perjanjian Penikatan Jual Beli belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.⁴

Akta PPJB dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta PPJB Belum Lunas, yaitu harga belum dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur selama beberapa kali pembayaran. Memuat beberapa janji-janji serta klausul mengenai hak dan kewajiban penjual dan pembeli.
2. Akta PPJB Lunas, pembayaran sudah dilakukan secara lunas tetapi belum dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT karena belum persyaratan pembuatan Akta Jual Beli belum terpenuhi.

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung, Mandar Maju, 2000), hlm 460.

PPJB memiliki peran penting sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta AJB. Adanya PPJB tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun dalam prakteknya saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB. PPJB dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli untuk memudahkan dalam bertransaksi jual beli. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan dihadapan Notaris, yaitu Akta Jual Beli (AJB).

Berikut hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB ini mencakup berbagai aspek krusial dari transaksi jual beli properti. Beberapa poin kunci yang perlu ditekankan:

1. Kejelasan dan rincian dalam mendeskripsikan objek transaksi sangat penting untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.
2. Struktur pembayaran dan harga harus diuraikan dengan jelas, termasuk tahapan dan tenggat waktu pembayaran.
3. Adanya klausul syarat batal memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak jika terjadi kondisi-kondisi tertentu yang tidak diinginkan.
4. Pernyataan dan jaminan dari penjual penting untuk memastikan bahwa objek yang dijual bebas dari masalah hukum.
5. Pengaturan mengenai denda keterlambatan dan mekanisme penyelesaian perselisihan dapat membantu mencegah atau menyelesaikan konflik yang mungkin timbul.
6. Klausul mengenai keadaan memaksa (*force majeure*) penting untuk mengantisipasi situasi-situasi di luar kendali para pihak.
7. Adanya klausul syarat batal memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak jika terjadi kondisi-kondisi tertentu yang tidak diinginkan. Misalnya apabila ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya kemudian menerima kembali uang muka, atau jika pembangunan itu selesai sesuai dengan waktunya tetapi calon pembeli membatalkan secara sepihak, maka pembeli akan kehilangan seluruh uang mukanya.

Wanprestasi adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda, "*wanprestatie*", yang berarti "tidak dipenuhinya prestasi" atau "kelalaian". Dalam hukum Indonesia, wanprestasi didefinisikan sebagai tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian yang mengakibatkan pihak lain dirugikan.

Unsur-Unsur Wanprestasi:

1. Adanya perjanjian: Terdapat perjanjian yang sah antara dua pihak atau lebih.
2. Adanya prestasi: Terdapat prestasi yang wajib dipenuhi oleh salah satu pihak berdasarkan perjanjian.
3. Adanya kelalaian: Salah satu pihak lalai dalam memenuhi prestasinya.
4. Adanya akibat hukum: Kelalaian tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Terdapat berbagai bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pembeli dalam PPJB tanah dan bangunan, antara lain:

1. Pembeli terlambat atau tidak membayar sisa harga jual beli:
Hal ini merupakan bentuk wanprestasi yang paling umum terjadi

2. Pembeli tidak mau menerima objek jual beli:
Pembeli menolak untuk menerima tanah dan bangunan yang telah dibeli meskipun objek jual beli tersebut sudah sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB.
5. Pembeli tidak menyerahkan bukti pembayaran:
Pembeli tidak menyerahkan bukti pembayaran kepada penjual meskipun telah melakukan pembayaran.
6. Pembeli tidak menyerahkan dokumen-dokumen penting:
Pembeli tidak menyerahkan dokumen-dokumen penting yang diperlukan untuk proses balik nama kepemilikan tanah dan bangunan, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Akta Jual Beli (AJB).
7. Pembeli tidak merawat dan menjaga objek jual beli dengan baik:
Pembeli tidak merawat dan menjaga tanah dan bangunan dengan baik sehingga mengalami kerusakan.
8. Pembeli menggunakan objek jual beli untuk tujuan yang tidak sesuai dengan kesepakatan:
Pembeli menggunakan tanah dan bangunan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB, misalnya untuk usaha yang berisiko tinggi atau untuk kegiatan yang dapat mengganggu lingkungan.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki kekuatan pembuktian yang cukup kuat dalam hukum Indonesia. Berikut beberapa poin penting terkait kekuatan pembuktian PPJB:

1. Bukti tertulis: PPJB merupakan bukti tertulis adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli properti di masa depan.
2. Akta notaris: Jika PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris, maka memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan perjanjian di bawah tangan.
3. Alat bukti perdata: PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara perdata jika terjadi sengketa antara pihak penjual dan pembeli.
4. Perjanjian pendahuluan: PPJB bersifat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) yang final.
5. Belum memindahkan hak kepemilikan: Perlu dicatat bahwa PPJB belum memindahkan hak kepemilikan atas properti dari penjual ke pembeli.
6. Dasar pembuatan AJB: PPJB dapat menjadi dasar untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di kemudian hari.
7. Perlindungan hukum: PPJB memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak selama proses menuju AJB.

Akta notaris, sebagai dokumen otentik, memiliki kedudukan istimewa dalam hukum Indonesia. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan jaminan khusus terkait keabsahan tanggal pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 38 UUJN. Tanggal yang tercantum dalam akta notaris dianggap pasti dan tidak perlu dipertanyakan lagi.⁵

Selain kepastian tanggal, akta notaris memiliki tiga aspek kekuatan pembuktian:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (uitwendige bewijskracht):

⁵ Undang-undang RI, Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1.

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.

2. Kekuatan Pembuktian Formal (*formele bewijskracht*):

Akta notaris menjamin bahwa peristiwa dan fakta yang tercantum di dalamnya benar-benar terjadi di hadapan notaris atau dinyatakan oleh pihak-pihak yang hadir, sesuai dengan waktu dan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*):

Apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Pada kasus tersebut, Putusan Mahkamah Agung RI nomor: 1650 K/Pdt/2015/PN dengan didasarkan menyatakan atas bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya serta sah dalam hukum berupa Akta Notaris I WAYAN SUGITHA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”

2. **Pertimbangan hukum Hakim dalam perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015**

Berdasarkan pertimbangan hukum, majelis Mahkamah Agung menyatakan bahwa HENDRA PANGESTU (Pembeli) telah melakukan perbuatan wanprestasi, dilihat dari pokok gugatan Tuan SUTIKNO (Penggugat) selaku penjual bidang tanah yang terletak di Desa Sempidi, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan surat gugatannya tertanggal 22 April 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 April 2014 yang merupakan gugatan wanprestasi terhadap Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat) selaku pembeli.

Pada Tahun 2011, Tuan SUTIKNO (Penggugat) dan Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat) terlebih dahulu melakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 12, tertanggal 04 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Notaris I WAYAN SUGHITA, S.H., Notaris di Denpasar.

Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli disebutkan bahwa pengugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli atas 11 (sebelas) bidang tanah dengan harga keseluruhan seharga Rp. 27.235.500.000 (duapuluh tujuh miliar dua ratus tiga puluh lima juta limaratus rupiah), pembayaran tersebut dilakukan dengan cara bertahap denan tahapan pembayaran sebagai berikut:

- a) Tahap I (pertama) sejumlah Rp 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) telah dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- b) Tahap II (kedua) sejumlah Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dibayar oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Februari 2011.;
- c) Tahap III (ketiga) akan dibayarkan oleh Tergugat setelah Penggugat melengkapi semua dokumen yang diperlukan yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah

penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan pembayaran sejumlah Rp 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);

- d) Tahap IV senilai Rp 21.235.500.000 akan dilunasi oleh pihak Pembeli (Tergugat) kepada pihak Penjual (Penggugat). Dengan batas waktu pelunasan adalah maksimal 6 bulan setelah transaksi jual beli resmi dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Jumlah tersebut merupakan tahap IV keempat atau tahap akhir dari seluruh pembayaran yang disepakati.”

SUTIKNO (Penggugat) telah menerima pembayaran total Rp 2.000.000.000 dari HENDRA PANGESTU (Tergugat). Pembayaran ini dilakukan dalam dua tahap:

- a) Tahap pertama: Rp 300.000.000 dibayarkan sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris I Wayan Sughita, S.H. Pembayaran ini dilakukan sebelum 4 Februari 2011.
- b) Tahap kedua: Sisa pembayaran sebesar Rp 1.700.000.000 dilunasi pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 pada tanggal 04 Februari 2011. Pembayaran ini menggunakan satu lembar Bilyet Giro Bank Panin Cabang Utama Kuta-Bali tertanggal 7 Februari 2011 dengan Nomor 595911.

Meskipun seluruh dokumen untuk proses jual beli telah lengkap, Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk membayar Tahap III (Ketiga) tersebut hingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Dengan kata lain, jumlah Rp 4.000.000.000 yang seharusnya dibayarkan sebagai Tahap III (Ketiga) masih belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat.

Untuk mematuhi Pasal 1238 KUHPdata, SUTIKNO (Penggugat) telah mengirimkan empat kali Surat Pemberitahuan/Peringatan kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

- a) Peringatan pertama: 6 Februari 2012;
- b) Peringatan kedua: 10 September 2012;
- c) Peringatan ketiga: 18 September 2012;
- d) Peringatan terakhir: 20 September 2012.

Meskipun Penggugat selaku Penjual telah menunjukkan itikad baik dengan mengirimkan peringatan-peringatan tersebut, Tergugat selaku Pembeli tidak memberikan respon yang diharapkan. Selain itu, Penggugat juga telah berupaya meminta bantuan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H. untuk memediasi dan membahas pemenuhan kewajiban Tergugat. Namun, upaya ini juga tidak menghasilkan penyelesaian yang diharapkan.

Setelah mengirim surat pemberitahuan/peringatan pertama pada 6 Februari 2012 yang tidak mendapat tanggapan tertulis dari Tergugat, Penggugat kembali mengirimkan surat pemberitahuan/peringatan kedua pada 10 September 2012. Dalam surat kedua ini, Penggugat menegaskan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli telah lengkap. Penggugat juga meminta Tergugat untuk segera melunasi pembayaran tahap ketiga sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Notaris.

Namun kenyataannya, Penggugat telah menegaskan dalam suratnya tertanggal 6 Februari 2012 (yang telah diterima oleh Tergugat dan Notaris I Wayan Sugitha, S.H.) bahwa semua dokumen untuk proses jual beli sudah lengkap. Jika Tergugat sebagai Pembeli memiliki itikad baik, seharusnya ia segera memverifikasi kelengkapan dokumen tersebut di Kantor Notaris I Wayan Sugitha, S.H.

Alih-alih melakukan verifikasi, Tergugat justru memberikan respons yang dinilai Penggugat sebagai upaya mengulur waktu. Tindakan ini dianggap tidak menunjukkan kejelasan niat Tergugat untuk melunasi pembayaran tahap ketiga sesuai dengan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Akibat dari tindakan wanprestasi Tergugat yang tidak melaksanakan pembayaran Tahap III dan IV, meskipun Penggugat telah melengkapi seluruh dokumen yang disyaratkan dalam Akta Notaris, Penggugat mengambil langkah hukum sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara. Melalui gugatan ini, Penggugat memohon:

1. Pembatalan Akta Notaris I Wayan Sugitha, S.H., Nomor 12 tertanggal 4 Februari 2011 tentang pengikatan jual beli.
2. Pernyataan hukum dari Pengadilan bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan Tergugat, yaitu pembayaran Tahap I dan Tahap II, menjadi hak sepenuhnya Penggugat.

Penggugat telah mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Bukti-bukti ini terdiri dari:

1. Bukti Tertulis: Penggugat mengajukan 13 bukti tertulis yang diberi tanda P-1 hingga P-13. Bukti-bukti ini kemungkinan besar mencakup dokumen-dokumen seperti Akta Notaris, surat-surat peringatan yang telah dikirimkan, bukti pembayaran yang telah dilakukan, dan dokumen-dokumen lain yang relevan dengan perjanjian jual beli tersebut.
2. Bukti Saksi: Penggugat juga menghadirkan dua orang saksi untuk memperkuat dalil gugatannya: a. Saksi pertama: NI KOMANG YUDISANI, S.H. b. Saksi kedua: YOHANES TEYSERAN.
3. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya, menemukan fakta bahwa: "Pembayaran Tahap I (pertama) dan Tahap II (kedua) sejumlah Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), yang ditunjukkan pada bukti transfer 1 dan bukti transfer 2 yang sudah dibayar oleh Tergugat (pembeli), akan tetapi untuk pembayaran Tahap III (ketiga) dan Tahap IV (keempat) tidak dilaksanakan oleh Tergugat (pembeli) dengan alasan karena Penggugat (penjual) belum melengkapi seluruh dokumen yang disyaratkan untuk balik nama.

Menurut Pasal 1266 KUHPerdara, perjanjian dapat dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan salah satu pihak. Namun, dalam praktiknya, para pihak selalu mencantumkan klausul pengenyampingan pasal tersebut dengan alasan bahwa pembatalan suatu perjanjian tidak harus melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan para pihak. Dalam hal ini para pihak dapat menentukan sendiri mengenai hal-hal apa saja yang dapat membatalkan perjanjian tersebut.

Berikut merupakan analisa penulis:

1. Kasus ini melibatkan sengketa jual beli tanah antara Tuan SUTIKNO (Penggugat/Penjual) dan Tuan HENDRA PANGESTU (Tergugat/Pembeli), yang telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 12 pada tanggal 04 Februari 2011 di hadapan Notaris I WAYAN SUGHITA, S.H. Total harga jual beli adalah Rp 27.235.500.000, yang dilakukan dengan cara pembayaran bertahap. Tergugat hanya membayar tahap I dan II, total Rp 2.000.000.000, dan gagal melaksanakan pembayaran tahap III dan IV.

2. Penggugat telah mengirimkan 4 kali surat peringatan kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya, namun Tergugat tidak merespon dengan baik upaya Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini. Akibatnya, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar pada 23 April 2014. Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 1650 K/Pdt/2015 memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menyatakan pembayaran Rp 2.000.000.000 menjadi hak Penggugat, dan mengembalikan objek tanah kepada Penggugat. Sebaiknya, pada tahapan pembayaran berikutnya, yaitu tahap III (ketiga) dan tahap IV (keempat), klausula mengenai tanggal jatuh tempo dan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran perlu diperjelas lebih lanjut. Hal ini untuk mencegah adanya kesimpangsiuran di kemudian hari dan memastikan kepastian hukum bagi para pihak.
3. Kasus ini menunjukkan pentingnya itikad baik dalam perjanjian jual beli dan menekankan pentingnya klausul yang jelas dalam perjanjian, terutama mengenai batas waktu pembayaran dan konsekuensi keterlambatan. Putusan Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum kepada penjual yang telah memenuhi kewajibannya. Selain itu, putusan ini juga menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian melalui pengadilan dapat dilakukan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, meskipun ada klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPdata.

3. Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dalam Perkara Wanprestasi Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015

Perlindungan hukum merupakan sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

Selain itu, bentuk perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang didasarkan pada kesepakatan antara pihak-pihak terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perlindungan ini merujuk pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

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

Berikut 2 (dua) macam bentuk perlindungan hukum:

1. Perlindungan hukum preventif

Terdapat dalam peraturan perundang-undangan, bertujuan untuk mencegah pelanggaran hukum atau permasalahan. Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah dengan cara memberi rambu-rambu atau batasan dalam melakukan kewajiban.

2. Perlindungan hukum represif

Bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang sudah timbul. Perlindungan hukum represif dilakukan dengan cara penegakan hukum (*law enforcement*) dengan menjatuhkan hukuman.

Notaris memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat, baik individu maupun badan hukum. Peran tersebut dilakukan melalui berbagai tugas dan kewenangan, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berikut beberapa peran penting Notaris dalam memberikan

perlindungan hukum:

1. Mewujudkan Kepastian Hukum:

1) Membuat Akta Otentik:

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik, yaitu akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan. Akta otentik penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau transaksi.

2) Menjamin Ketepatan Waktu dan Keabsahan Dokumen:

Notaris bertugas untuk memastikan bahwa dokumen yang dibuatnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa hukum di kemudian hari.

3) Menyimpan Arsip Notaris:

Notaris berkewajiban untuk menyimpan arsip notaris selama 25 tahun setelah akta dibuat. Arsip ini dapat menjadi bukti penting dalam menyelesaikan sengketa hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

2. Melindungi Hak dan Kepentingan Para Pihak:

1) Memberikan Nasihat Hukum:

Notaris dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau transaksi. Nasihat hukum ini penting untuk membantu para pihak memahami hak dan kewajibannya masing-masing.

2) Mengawasi Pelaksanaan Perjanjian:

Notaris dapat mengawasi pelaksanaan perjanjian dan memastikan bahwa semua pihak memenuhi kewajibannya. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya wanprestasi.

3) Menyediakan Layanan Mediasi:

Notaris dapat menyediakan layanan mediasi untuk membantu para pihak menyelesaikan sengketa secara damai. Mediasi dapat menjadi solusi yang lebih cepat dan hemat biaya dibandingkan dengan gugatan ke pengadilan.

Secara umum, terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:

1. Deskripsi objek tanah dan bangunan harus jelas, meliputi luas tanah dan bangunan (jika perlu dilengkapi dengan peta), sertifikat kepemilikan, hak atas tanah, serta perizinan yang terkait.
2. Harga tanah per meter dan total keseluruhan harus dicantumkan, termasuk tahapan pembayaran dan pelunasan yang dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
3. Ketentuan mengenai syarat batal, misalnya jika pembangunan rumah tidak selesai sesuai dengan waktu yang dijanjikan oleh pengembang, calon pembeli berhak membatalkan dan menerima kembali uang muka. Sebaliknya, jika pembangunan tepat waktu tetapi pembeli membatalkan secara sepihak, uang muka akan hangus.
4. Penegasan mengenai pembayaran pajak dan biaya lainnya yang menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.
5. Klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual dapat dimasukkan, menyatakan bahwa tanah yang dijual tidak dalam jaminan pihak ketiga atau terlibat sengketa hukum. Jika pernyataan tersebut tidak benar, calon penjual harus membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak manapun.⁶

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual jika pembeli melakukan wanprestasi umumnya diwujudkan dalam bentuk persyaratan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Penjual didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka

⁶ Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Mitra Ilmu, 2009), hlm 12.

waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal dan sanksi denda, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Selain itu, penjual juga dapat menetapkan sanksi berupa denda kepada pembeli jika terjadi keterlambatan pembayaran. Besarnya denda biasanya ditentukan berdasarkan perjanjian awal dan berfungsi sebagai upaya untuk mendorong pembeli memenuhi kewajibannya tepat waktu. Jika pembeli tetap tidak melaksanakan pembayaran sesuai kesepakatan, penjual berhak untuk membatalkan perjanjian tanpa harus mengembalikan uang yang sudah dibayarkan oleh pembeli. Dalam banyak kasus, uang yang telah dibayarkan dianggap sebagai kompensasi atas ketidakpatuhan pembeli.

Namun, terdapat kemungkinan pengecualian dalam situasi tertentu, di mana penjual dapat bersedia untuk mempertimbangkan pengembalian sebagian atau seluruh uang yang telah diterima, tergantung pada kesepakatan baru atau negosiasi antara kedua belah pihak. Biasanya, hal ini dilakukan jika pembeli memiliki alasan yang dapat diterima atau jika terdapat ketentuan khusus dalam perjanjian yang memungkinkan peninjauan ulang terhadap syarat-syarat yang ada.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan ini, penjual mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat, karena perjanjian pengikatan jual beli yang mereka buat memiliki dasar yang jelas untuk menanggulangi potensi pelanggaran oleh pembeli. Di sisi lain, pembeli juga diharapkan untuk lebih berhati-hati dan patuh dalam memenuhi kewajibannya agar tidak terjebak dalam kondisi yang merugikan.

Perlindungan hukum represif bagi penjual dalam kasus wanprestasi PPJB, sebagaimana terlihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015, mencakup beberapa hal penting:

1. Pengakuan Wanprestasi: Pengadilan mengakui bahwa Tergugat (pembeli) telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Notaris I Wayan Sughita, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Nomor Akta 12 tanggal 4 Februari 2011, mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi penjual untuk mengambil langkah lebih lanjut.
2. Status Akta Notaris: Akta Notaris I Wayan Sughita, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, Akta Nomor 12 tanggal 4 Februari 2011 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan sah secara hukum, namun dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat (pembeli), sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
3. Hak atas Pembayaran dan Tanah: Pembayaran Tahap I dan Tahap II yang telah diterima oleh Penggugat (penjual) dinyatakan sah dan menjadi hak Penggugat yang tidak dapat diminta kembali, dan hak atas tanah dikembalikan kepada Penggugat (penjual).
4. Pembatalan Akta Kuasa: Akta Kuasa Nomor 13 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat oleh Notaris I Wayan Sughita, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Denpasar, dibatalkan.
5. Keputusan Kasasi: Pada tingkat kasasi, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara Nomor: 1650 K/Pdt/2015 memutuskan untuk menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tuan Hendra Pangestu (pembeli).

Akibat hukum dari pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷ Akibat pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat-syarat subyektif

⁷ Agus Yuda Hernoko, "Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil" Kencana, Jakarta, 2010, hal. 295

sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum.⁸

Menurut analisis penulis, Akta Perjanjian Jual Beli dapat dibatalkan hanya dengan persetujuan para pihak, namun dalam kasus ini ternyata pihak pembeli (HENDRA PANGESTU) tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran tahap ke III (ketiga) dan tahap IV (keempat), dengan sudah dikirimkannya surat peringatan/ somasi oleh pihak penjual (SUTIKNO). Serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam suatu perjanjian tergantung kepada isi muatan dari Akta PPJB itu sendiri, dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli setidaknya harus memuat beberapa hal yang harus dituangkan kedalam isi perjanjian, supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian apabila ada sengketa di dalamnya, pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya ke pengadilan. Berdasarkan penelitian ini bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Perdata perlindungan hukum yang dapat di implementasikan atas wanprestasi oleh pembeli.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Supaya perjanjian memiliki kepastian hukum, perjanjian harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian kemudian didukung dengan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pada Pasal 1870 KUHPerdata menegaskan bahwa Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam kasus ini, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015 menyatakan sah bahwa Akta Nomor: 12 tanggal 04 Februari 2011 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh pembeli, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
- b. Pihak pembeli (HENDRA PANGESTU) terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi yang didasarkan pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa perkara sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 12, tanggal 04 Februari 2011 yang mengandung unsur wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli (HENDRA PANGESTU), yang telah dengan sengaja dan tidak beritikad baik dengan tidak melunasi sisa dana pembayaran hak atas tanah milik Tuan SUTIKNO.
- c. Perlindungan hukum bagi penjual setelah pembeli dinyatakan wanprestasi pada akta pengikatan jual beli yaitu mengacu pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015 yaitu dibatalkannya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 karena wanprestasi, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sedangkan setelah dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Penggugat secara hukum memiliki hak atas objek sengketa tersebut

⁸ Yustinus Hura, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Oleh Para Pihak Menurut KUHPerdata," 2022

dan uang pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) menjadi milik pihak penjual selaku Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.

2. Saran

- a. Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan di atas, maka yang menjadi saran dari penulis adalah setiap transaksi jual beli tanah sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris karena akta yang dibuat Notaris memiliki pembuktian yang sempurna, dalam pembuatan Akta PPJB diikuti Akta Kuasa Menjual dan apabila perlu dibuatkan pula Akta Pernyataan dan Kesepakatan Bersama, demi mendukung Kepastian Hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.
- b. Sebetulnya sebelum melakukan gugatan ke pengadilan, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibatalkan oleh kesepakatan kedua belah pihak. Namun apabila pihak yang wanprestasi tidak beritikad baik, maka dapat dikirimkan surat peringatan atau somasi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pengiriman surat peringatan atau somasi ini merupakan langkah penting sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini tidak hanya memberikan kesempatan terakhir bagi pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya, tetapi juga berfungsi sebagai bukti bahwa pihak yang dirugikan telah berupaya menyelesaikan masalah secara kekeluargaan sebelum membawa perkara ke pengadilan. Jika setelah pengiriman surat peringatan pihak yang wanprestasi tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan masalah, barulah langkah terakhir yaitu mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dilakukan. Gugatan ke pengadilan menjadi opsi terakhir ketika semua upaya penyelesaian secara kekeluargaan telah gagal.
- c. Para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah khususnya untuk pembayaran yang dilakukan bertahap atau mengangsur sebaiknya dibuat perjanjian pendahuluan yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat seluruh perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dan memuat klausul mengenai apabila dalam perjanjian tersebut terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, kemudian para pihak harus memperhatikan dan paham mengenai isi dalam Pasal-pasal PPJB yang dibuat di hadapan Notaris. Diharapkan untuk pihak penjual dan pihak pembeli dalam melakukan pembuatan PPJB sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris supaya memiliki kepastian hukum serta mendapatkan pengikatan yang sempurna, kemudian diikuti pembuatan Akta Kuasa dan Akta Pernyataan dan Kesepakatan Bersama, Akta tersebut tidak hanya melindungi para pihak saja melainkan juga sebagai perlindungan hukum untuk Notaris dan saksi. Harus betul-betul paham apa yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi supaya dapat mencegah atau meminimalisir terjadinya perbuatan tersebut, supaya para pihak dapat saling menghormati dan menepati perjanjian yang telah mereka buat dengan semestinya. Alangkah baiknya dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli juga diatur mengenai resiko syarat batalnya perjanjian tersebut sehingga menjadi jelas antara hak dan kewajiban para pihak, dalam hal mengenai uang pembayaran yang sudah diterima pihak penjual, seharusnya dalam akta perjanjian dijelaskan pula bahwa apabila dikemudian hari ketika terjadi batal transaksi jual beli ini, maka uang yang sudah diterima pihak penjual agar menjadi hak pihak siapa atau bisa juga diatur dengan persentase dalam pembagiannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Agus Yuda Hernoko, *"Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil"*
Kencana, Jakarta, 2010, hal. 295
- Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*,
(Jakarta: Mitra Ilmu, 2009), hlm 12.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung. 1986. Jabatan Notaris.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.158
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.1979.
- Muhamad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni. 2010.
- Wibawanti Dan Murgiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta,
Yogyakarta, 2013
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung, Mandar Maju, 2000), hlm 460.

Undang-undang :

- Indonesia, KUHPerdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Pasal 1320.
- Undang-undang RI, Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1.