

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH

Legal Analysis of Breach of Contract for Land Sale and Purchase Agreement

A. Muhammad Arham Idris*, Baso Madiung, Andi Tira

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

*Corresponding e-mail: arhamidris4@gmail.com

Received: September 11, 2024

Accepted: December 01, 2024

Published: December 30, 2024

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah yang terjadi di Kota Makassar dan mengetahui pertimbangan hukum Hakim terhadap perkara wanprestasi Pengadilan Negeri Makassar. Metode penelitian yang penulis gunakan kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris. Hasil penelitian dalam Perjanjian Pengikatan jual beli tanah kedua belah pihak mengikatkan diri dalam jual beli tanah di kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukan Kota Makassar dengan luas tanah 8700 m², lebih lanjut kedua belah pihak juga diharuskan menjalankan kewajibannya masing-masing dengan itikad baik, dan memiliki hak yang diakui berdasarkan kesepakatan para pihak. majelis hakim melakukan pertimbangan-pertimbangan hukum terhadap alat bukti dan saksi yang dihadirkan dalam sidang, dengan mengikuti dasar pembuktian dalam hukum acara perdata sebagaimana ketentuan HIR Pasal 164 sebagai dasar dalam memutus perkara

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Abstract

The purpose of this study was to determine the form of default that occurred in the Sale and Purchase Agreement for land objects that occurred in Makassar City and to determine the legal considerations of the Judge regarding the default case of the Makassar District Court. The research method used by the author is qualitative with a normative-empirical approach. The results of the study in the Sale and Purchase Agreement of land, both parties bind themselves to the sale and purchase of land in Bangkala Village, Panakukan District, Makassar City with a land area of 8700 m², furthermore both parties are also required to carry out their respective obligations in good faith, and have rights that are recognized based on the agreement of the parties. the panel of judges made legal considerations regarding the evidence and witnesses presented in court, by following the basis of evidence in civil procedural law as stipulated in HIR Article 164 as the basis for deciding the case

Keywords: Default, Sale and Purchase Agreement

 This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

A. PENDAHULUAN

Pergaulan hidup masyarakat tidak terlepas dari hubungan antara individu yang menimbulkan suatu peristiwa hukum perdata yakni perjanjian yang mengakibatkan hubungan hak dan kewajiban antar pihak

yang melakukan perjanjian (*privat*). Pengertian jual-beli adalah suatu perjanjian pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (R.Subekti 1992) Terdapat berbagai perjanjian yang ada di masyarakat di antaranya jual-beli. Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena setiap kegiatan yang dilakukan baik perseorangan, kelompok, badan hukum, maupun non badan hukum, ataupun pemerintah biasanya melibatkan tanah sebagai objek perikatan. Salah satu cara untuk mendapatkan hak atas tanah dewasa ini adalah dengan cara jual beli yang bisa dilakukan dengan perjanjian atau disebut perjanjian jual beli. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Wirjono Prodjodikoro 2004)

Pada umumnya perjanjian jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bermacam-macam sebagaimana telah diketahui untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus telah dilunasi dulu harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuatnya (Herlien Budiono 2014). Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan.(Abdulkadir Muhammad 2004c). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan di antara para pihak yang melakukan perjanjian (Salim HS 2008). Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu (Leli Joko Suryono 2014) Akibat Sahnya Perjanjian yaitu Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa pata pihak untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan kepastian hukum kepada mereka yang membuatnya. Akibat hukum perjanjian ada dua yaitu akibat hukum perjanjian yang sah dan akibat hukum perjanjian yang tidak sah. Akibat Hukum Perjanjian yang sah adalah (Ahmad Miru & Sakka Pati 2011).

Perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan masyarakat haruslah sesuai dengan peraturan perundang–undangan yang berlaku di Indonesia dan harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Hal ini sebagaimana terkandung dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli maka berdasarkan Hukum Perjanjian dalam perkembangan yang dasarnya adalah Hukum Perjanjian yang baginya berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah Perjanjian pengikatan untuk Jual Beli. Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam KUHPdata yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat bahwa yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak (Wahyuni, Madiung, and Makkawaru 2021). Dalam melakukan jual beli tanah usahakan dilakukan pada hadapan pejabat yang berwenang dan mengikuti mekanisme yang telah diatur pada peraturan undang-undang. Selain itu untuk mengklaim kepastian hukum pada setiap peralihan hak atas tanah yang muncul akibat jual beli maka sang UUPA diwajibkan buat melakukan registrasi peralihan hak sebab jual beli tersebut (Daswar, Makkawaru, and Tira 2022).

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapapun yang terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tetapi akta otentik tidak hanya dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor SipiL Dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdapat hak dan kewajiban antara pihak pembeli dan penjual dan di dalam suatu perjanjian jual beli juga terdapat dua tahap yakni Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Pada tahap PPJB, kedua pihak harus melaksanakan segala ketentuan-ketentuan yang ada di dalam PPJB sebagai peraturan yang mengikat bagi kedua belah pihak, apabila ketentuan-ketentuan tersebut telah dipenuhi, maka dilanjutkan dengan pembuatan AJB. Pada tahap ini merupakan peralihan hak atas suatu barang/benda yang telah diperjanjikan sebelumnya pada PPJB.

Wanprestasi adalah suatu keadaan debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Seorang debitur yang berada dalam keadaan wanprestasi, apabila ia telah lalai dalam melaksanakan prestasi dalam perjanjian atau dalam memenuhi prestasinya tidak menurut sepatutnya atau selayaknya (Satrio, J 1999).

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUHPdata adalah kondisi debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPdata, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Pada kenyataannya di lapangan, dalam perjanjian jual-beli kerap terjadi wanprestasi atau ingkar janji antara pihak yang melakukan perjanjian. Salah satu kasus yang terjadi di

Kota Makassar yakni wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan jual-beli tanah, (PPJB) No. 4 Tahun 2012 yang dilakukan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Andi Sry Jumaini. Wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) tanah yang diperjanjikan pada PPJB No. 4 Tahun 2012 seluas 8.700 m² (delapan ribu tujuh ratus meter per segi) dengan harga jual yang disepakati kedua belah pihak yakni sebesar Rp. 250.000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu) per meter dari total harga sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah).

Tahapan pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak pembeli berdasarkan Pasal 2 PPJB No. 4 Tahun 2012 menjadi 3 (tiga) tahap yaitu, pembayaran pertama sebesar Rp. 335.000.000 (Tiga ratus tiga puluh lima juta), pembayaran kedua sebesar Rp. 65.000.000 (Enam puluh lima juta) dan pembayaran tahap ketiga yaitu tahap pelunasan sisa harga tanah tersebut sebesar Rp. 1.600.000.000 (Satu Miliar Enam Ratus Juta Rupiah). Namun karena sertifikat atas tanah tersebut tidak terbit maka si pembeli juga tidak melunasi sisa pembayaran dari jual-beli tersebut. Dalam kasus ini pihak penjual yang tidak mampu mengurus penerbitan sertifikat tanah justru melakukan gugatan wanprestasi terhadap pihak pembeli ke Pengadilan Negeri Makassar dengan Nomor Perkara. 3/Pdt.G/2019/PN.Mks. Berdasarkan hasil persidangan bahwa segala tuntutan dari penggugat telah terbukti dan dikabulkan oleh Majelis Hakim. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara *a quo* tidak mempertimbangkan kesaksian H. Hasir HC (Anak Kandung Penggugat) bahwa kesaksian H. Hasir di persidangan tidak di sumpah dan Hakim tidak mengamati secara teliti bunyi Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual-Beli atas tanah (PPJB) No. 4 Tahun 2012 yang menjadi dasar Penggugat melakukan gugatan. (*Putusan No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks* 2019)

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah yang terjadi di Kota Makassar dan mengetahui pertimbangan hukum Hakim terhadap perkara wanprestasi Pengadilan Negeri Makassar.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris. Teknik Pengumpulan data dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu Penelitian Pustaka (*Library Research*). Teknik analisis data yang diperoleh atau data yang berhasil dikumpulkan selama proses penelitian dalam bentuk data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dengan demikian hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan mampu memberikan gambaran secara jelas.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Ketentuan hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No. 4 tahun 2012 dapat ditafsirkan melalui analisis posisi kasus putusan No. 3/Pdt.G/2019/PN.Mks sebagai berikut:

Pada tanggal 23 November 2012 telah dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Haji Tjole (penggugat) dengan Ir. Abdul Waris Taking (Tergugat 1) melalui Tergugat 2 dengan PJB nomor 4 tahun 2012 atas tanah seluas 8700 m² (Delapan Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Bangkala, Kec. Panakukang Kota Makassar.

Dalam pengikatan jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp 250.000,-/meter (dua ratus lima puluh ribu rupiah permeter) dengan sistem pembayaran yaitu pembayaran pertama sebesar Rp. 335.000.000,-(tiga ratus puluh tiga lima juta rupiah) pada saat penandatanganan akta. Pembayaran kedua Bulan November sebesar Rp.65.000.000. (Enam puluh juta rupiah) Pembayaran ketiga dibayarkan dengan syarat dari pengukuran luas tanah ditambah pengukuran sertifikat saat pembuatan sertifikat.

Setelah pembayaran pertama dan kedua selesai maka penggugat harus menyerahkan surat (rinci) kepemilikan tanah dan seluruh surat pendukung lainnya kepada tergugat 1 di depan tergugat 2 dan Tergugat 1 telah berjanji akan membayar sesuai dengan yang telah disepakati bersama (sesuai pasal 2 sub 3 akta terikatan). Namun pembayaran ketiga tidak ditepati padahal pengukuran sertifikat sudah dilaksanakan.

Oleh karena pembayaran ketiga tidak ada maka anak penggugat yang bernama H. Hasir mendatangi tergugat 2 mempertanyakan isi perjanjian akan tetapi oleh tergugat 2 menyatakan pembayaran akan dilakukan setelah pembuatan sertifikat. Setelah 3 tahun kemudian (2015) anak penggugat mendatangi kembali tergugat 2 mempertanyakan mengenai penyelesaian sertifikatnya, jawaban tergugat 2 menyatakan sementara diurus dan diminta bersabar.

Oleh karena penggugat merasa ada yang tidak beres dalam pengurusan sertifikat, maka pada tahun 2017 anak penggugat yang ber nama H. Hasir ditemani oleh M.Syachrul mendatangi BPN Kota Makassar mempertanyakan penyelesaian sertifikatnya dan pihak BPN Kota Makassar menyatakan bahwa Notaris (tergugat 2) tidak melakukan pendaftaran hak, Notaris Andi Sri Jumaini (tergugat 2) hanya melakukan pendaftaran pengukuran saja. Sehingga tidak mungkin diterbitkan sertifikat. Hak Milik.

Berdasarkan uraian posisi kasus di atas dapat dicermati bahwa pihak penjual (Penggugat) berkewajiban menyerahkan rinci sebagai bukti kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli setelah pihak pembeli (Tergugat I) melunasi angsuran pertama sebesar Rp. 335.000.000,-(tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan angsuran kedua sebesar Rp. 65.000.000,-(enam puluh lima juta rupiah) pembayaran ketiga akan dilunasi oleh pembeli setelah penjual memberikan kewajiban melakukan pengukuran luas

tanah. Sedangkan kewajiban pembeli yaitu membayar harga jual beli tanah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah) kepada penjual secara angsuran sebanyak tiga kali, adapun hak penjual adalah memperoleh sejumlah uang sesuai yang diperjanjikan melalui perjanjian pengikatan jual-beli tanah (PPJB) dan hak pembeli yaitu memperoleh hak atas tanah disertai dokumen tanah seperti rinci dan surat pengukuran.

Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam kenyataannya tidak sesuai di perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) No 4 Tahun 2012. Hal ini mendasari penjual yaitu H.Tjole menjatuhkan gugatan melalui Pengadilan Negeri Makassar atas dasar pihak pembeli (tergugat I) telah wanprestasi

Notaris Andi Sri Jumaini (tergugat 2) sudah tidak menjalankan tugasnya sebagai Notaris sekaligus kuasa dari pihak penggugat untuk mengurus sertifikat maka sejak tahun 2017, penggugat mengurus sendiri dengan melakukan pendaftaran hak. Oleh karena perbuatan tergugat 1 tidak melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dalam Pengikatan jual beli Pasal 2 sub 3 dan perbuatan tergugat 2 tidak melakukan pendaftaran hak maka penggugat merasa telah dirugikan haknya selama 5 tahun sejak tahun 2012 sampai tahun 2017.

Perbuatan tergugat 1 dan tergugat 2 yang telah merugikan penggugat maka tidak ada alasan lagi untuk melanjutkan Pengikatan jual beli antara penggugat dengan tergugat 1 dan penggugat akan mengembalikan utuh seluruh jumlah uang yang telah diterima sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratusjuta rupiah). Oleh karena tergugat 2 tidak melakukan pendaftaran hak, maka seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat sebesar Rp.95.000.000 (sembila puluh lima juta rupiah) untuk segera dikembalikan.

Bahwa oleh karena perbuatan tergugat 1 dan tergugat 2 tidak melaksanakan kewajibannya maka dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi. Para penggugat mengalami kerugian, maka patut kiranya para tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsong) sebesar 100.000 setiap hari jika lalai dalam melaksanakan putusan.

Dalam dunia usaha, perjanjian mempunyai peranan yang sangat penting sebagai pegangan, pedoman, alat bukti bagi para pihak. Secara umum perjanjian adalah Kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan /hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat.

Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, kebiasaan dan kesusilaan yang berlaku. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur syarat sahnya perjanjian yaitu Sepakat para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan sebab yang halal. Syarat 1

dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan (vernietigbaar), oleh pihak yang berkepentingan. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, yaitu menyangkut obyek perjanjian. Akibat hukum jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian Pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum transaksi jual beli tanah atau properti resmi selesai dan Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB memberikan kepastian hukum sementara bagi kedua belah pihak hingga seluruh persyaratan administratif selesai, terutama jika properti belum siap diserahkan terimakan atau belum memenuhi syarat pembuatan AJB.

Hasil wawancara penulis dengan Mulyana Malik, Notaris di kantor Notaris/PPAT Andi Jumaini pada tanggal 3 september 2024:

“Hak untuk dari pihak penjual tidak bisa menjual ke orang lain tanpa kesepakatan dari pihak pembeli, baik itu menjual, mengalihkan ke pihak lain atau membatalkan, kedua belah pihak harus sepakat dulu, karena sudah ada ikatan yang dibuat dihadapan notaris sehingga sipenjual tidak boleh lagi menyerahkan ke pihak lain. Hak dari pembeli menurut notaris tergantung dari pasal yang sudah tertuang didalam PPJB ini. otomatis sudah ada angsuran pembayaran dari sipembeli yang masuk kepada pihak penjual secara garis besar kesepakatan mereka sudah bisa di tempati tanah dari pihak penjual atau sudah lunas dari kesepakatan antara kedua belah pihak kecuali kesepakatnya dalam angsuran tahapan pembayaran kedua bisa di tempati tanah tersebut tapi kenyataannya sipembeli hanya membayar tahap kedua belum sampai tahap pelunasan, Ketika si penjual belum menyuruh si pembeli untuk menempati tanah tersebut maka itu salah. Kewajiban dari penjual menyediakan sesuai dengan data-data termasuk tanah serta dokumen dan tidak boleh menyerahkan tanah tersebut ke pihak lain, kewajiban pembeli yaitu membayar sesuai dengan prosedurnya dan sipembeli sudah menjalankan kewajibannya hingga angsuran tahapan kedua.”

Analisis Yuridis Wanprestasi Atas Perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah yang diperjanjikan di hadapan notaris/PPAT, menurut penulis sipenjual sudah terpenuhi sebagian haknya yakni sudah menerima pembayaran secara bertahap selama 2 kali tahapan sesuai yang di perjanjikan didalam pengikatan perjanjian jual-beli tanah No 4 tahun 2012 pada pasal 2 sub 3, tetapi sipenjual belum mendapatkan keseluruhan haknya yakni pembayaran karena sipembeli belum melunasi keseluruhan tahapan pembayaran terakhir atau tahapan pelunasan dikarenakan sertifikat belum terbit.

Kewajiban dari sipenjual yaitu harus menyiapkan dokumen tanah yang diperjanjikan di hadapan notaris/PPAT sesuai dengan hasil wawancara dengan Mulyana malik selaku notaris dikantor notaris Andi Jumaini, tetapi penulis menganalisis bahwa kewajiban dari sipenjual ini tidak terpenuhi karena tidak menyeter keseluruhan berkas serta data-data pada notaris sehingga notaris tidak bisa menjalankan tugasnya, pada hasil wawancara notaris mengatakan peranan sipenjual sangat dibutuhkan dalam proses pensertifikatan dan harus kooperatif pada notaris untuk melakukan pensertifikatan dan atau menerbitkan sertifikat atas tanah tersebut

Pasal 1483 KUHPdata tentang hak dan kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli. Penjual diwajibkan untuk memberikan segala sesuatu yang diperlukan agar pembeli dapat menguasai barang yang dijual dan memanfaatkannya sebagaimana mestinya. Jadi sipenjual harus menyerahkan seluruh berkas dan data-data kepada notaris agar proses pensertifikatan bisa dilaksanakan.

Hak dan kewajiban dari sipembeli atas nama bapak waris haknya belum terpenuhi sedangkan kewajiban terpenuhi, terpenuhinya karena sudah melakukan beberapa tahapan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) No 4 tahun 2012. Pada pembayaran tahapan pertama pembeli membayar sebesar Rp. 335.000.000 (Tiga ratus tiga puluh lima juta), pembayaran kedua sebesar Rp. 65.000.000 (Enam puluh lima juta) sisa pembayaran terakhir belum dilaksanakan dikarenakan sertifikat tanah belum terbit, bunyi dalam Pengikatan perjanjian jual beli pada no 4 tahun 2012 pada pasal 2 sub 3 bahwa sipembeli melunasi pembayaran ketiga atau tahapan pelunasan ketika sertifikat terbit, tetapi sipenjual belum bisa menerbitkan sertifikat tanah dikarenakan belum menyetor seluruh berkas dan data-data kepada notaris/PPAT sehingga notaris tidak melakukan tugasnya untuk membuat sertifikat tanah sehingga tidak terpenuhinya kewajiban dari pembeli karena sipenjual tidak memenuhi kewajibannya. Undang-Undang KUHPdata Pasal 1457 – 1540 tentang Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual-beli.

Menurut R. Subekti pengertian Perjanjian Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain:

- a) Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b) Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.
- c) Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d) Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.” Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian di atas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian awal yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama atau perjanjian pokoknya (Herlien Budiono 2014).

2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Dalam Perkara Wanprestasi Pada Putusan No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks

Hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian jual-beli tanah putusan No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks telah melakukan pertimbangan-pertimbangan berdasarkan alat bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sebagai berikut:

Dalam perkara wanprestasi tersebut diatas, penggugat telah mengajukan alat bukti berupa Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan kode (P-1), tanda terima dokumen dari kantor pertanahan kota makassar No. 37494/2013 dengan kode (P-2) dan No. 3478/2017 (P-4), surat ukur No. 06165/Bangkala/2015 dengan kode (P-3), tanda terima pembayaran dari kantor pertanahan kota makassar No. 3478/2017 dengan kode (P-5) (P-1 s/d P-5) dan 2 saksi yang telah diperiksa dalam persidangan. Kesempatan yang sama juga diberikan kepada pihak tergugat untuk membuktikan sebaliknya dalam persidangan dengan mengajukan alat bukti yang diberi kode (TI-1) yaitu Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 4 tahun 2012, serta tanda terima dokumen, surat sanggahan dan surat somasi di berikode (TI-2s/d TI-18) dan 3 orang saksi, sehingga majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut, melakukan pertimbangan hukum terhadap alat bukti dan saksi yang dihadirkan dalam pesidangan, dengan mengikuti dasar pembukian dalam hukum acara perdata sebagaimana ketentuan HIR Pasal 164 sebagai dasar dalam memutus perkara wanprestasi No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Dalam perjanjian jual beli tanah bukti surat P-1 dan TI-1 yaitu kode dari Perjanjian Pengikatan jual beli tanah (PPJB) No. 4 Tahun 2012 dalam mengajukan bukti-bukti surat. telah nyata bahwa adanya kesepakatan penggugat dan tergugat 1 untuk melakukan jual beli tanah seluas 8700 m2 yang teletak di kelurahan bangkala, kecamatan panakukan kota makassar yang perjanjian tersebut dituangkan dalam pengikatan perjanjian jual beli di tergugat II. Dengan adanya bukti P-1 dan TI-1 yakni Perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) No. 4 Tahun 2012 menunjukkan bahwa sesungguhnya antara pihak penjual (penggugat) dan pihak pembeli (tergugat I) telah memenuhi kesepakatan sesuai dengan yang tertuang dalam syarat sahnya perjanjian.

Apabila dikaitkan dengan perkara *a quo* maka majelis hakim melihat bahwa para pihak baik penggugat maupun tergugat 1 dalam membuat perjanjian jual beli tanah adalah orang yang dewasa, sehat jasmani dan rohaninya, dengan demikian telah tepenuhi kecakapan tersebut sesuai dengan syarat kedua dalam perjanjian.

Objek perjanjian dan hal tertentu tidak lain dari isi perjanjian utama yaitu prestasi pokok dari perjanjian utama yang muncul dalam perkara *a quo* merupakan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) No 4 tahun 2012 (bukti P-1 dan TI-1) merupakan surat perjanjian yang pada intinya memperjanjikan jual beli tanah seluas 8700 m2 yang terletak di Kelurahan Bangkala, Kecamatan Panakukan, Kota Makassar antara penggugat selaku penjual, tergugat I selaku pembeli dan tergugat II selaku notaris di Kota Makassar dengan demikian terpenuhi syarat perjanjian yang ketiga

Dalam perkara *a quo* perjanjian jual beli tanah menurut hemat majelis didasarkan pada suatu perjanjian pengikatan jual beli yang telah mencamtumkan isi dan bunyi yang telah dibacakan oleh tergugat II sehingga meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal ini adanya ketidaksamaan kehendak dan itikad baik dan dalam hal ini dikaitkan dengan keterangan saksi penggugat yang menyatakan perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris/PPAT. sehingga menurut hemat majelis akibat dari tidak dilakukannya tahapan ketiga oleh tergugat I kepada penggugat menunjukkan adanya itikad buruk dari tergugat I. Dan tergugat II tidak melakukan pengurusan sertifikat di BPN dan dihubungkan dengan keterangan saksi menunjukkan tergugat II juga telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Oleh karena itu hakim menjelaskan bahwa wanprestasi termasuk dalam lingkup hukum perikatan yang besumber dari perjanjian sehingga terikat dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara selain itu yang dimaksud dengan wanprestasi adalah meliputi

- a. Tidak melakukan melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Adapun hasil wawancara penulis dengan Jimly Ray, Selaku Hakim dikantor Pengadilan Negeri Makassar sebagai berikut:

“Dalam memutuskan perkara didalam persidangan hakim mengabulkan Sebagian gugatan dari penggugat karena memperhatikan alat bukti dan fakta yang terjadi, hakim memberikan kesempatan yang sama antara penggugat dan tergugat dalam mengajukan alat bukti dengan kode masing-masing, dengan begitu pula hakim mempertimbangkan beberapa hal dan aspek yang pertama itu kebenaran yuridis, memastikan bahwa landasan hukum yang digunakan telah memenuhi ketentuan hukum yang sudah berlaku yang kedua kemanfaatan hukum, memisahkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang ketiga kepastian hukum, memutuskan dengan mempertimbangkan fakta dan kenyataan yang terjadi dalam perkara tersebut yang keempat asas keadilan, hakim memperhatikan asas keadilan dalam memutuskan suatu perkara. Dalam memutus suatu perkara wanprestasi, hakim dapat menjatuhkan putusan kepada penggugat dan atau tergugat yang dirugikan, hakim juga melihat bukti penggugat untuk menentukan apakah telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.”

Sesuai wawancara di atas penulis mencermati dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hakim pada putusan No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks dan sesuai dengan hasil wawancara pada hakim Jimly Ray bahwa di dalam putusan tersebut hakim menjatuhkan putusan dengan memenangkan gugatan dari penggugat(penjual) sebagian, dengan itu menyatakan tergugat I dan tergugat II melakukan wanprestasi.

Lebih lanjut Pandangan penulis terhadap kasus wanprestasi berdasarkan alat-alat bukti surat Perjanjian Pengikatan jual beli tanah (PPJB) No. 4 Tahun 2012 di beri tanda (P-1 dan TI-1) dan memperhatikan aspek-aspek dalam memutuskan suatu perkara sesuai dengan hasil wawancara dengan Jimly Ray selaku hakim. Alat bukti berupa Perjanjian Pengikatan jual-beli atas tanah No 4 Tahun 2012

bahwa didalam perjanjian tersebut penggugat selaku penjual di ikat dengan tergugat I selaku pembeli yang dilakukan dihadapan notaris/PPAT selaku tergugat II, bahwa penulis berpandangan penggugat juga melakukan wanprestasi dikarena tidak terpenuhi prestasinya Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu yang dilarang dalam perikatan ketiga hal itu disebut prestasi. Artinya penggugat (penjual) tidak menyetor atau menyerahkan dokumen berupa batas-batas tanah yang telah diukur ditahun 2013 oleh Day Faizal dan Andri Ardyansyah R pegawai kantor BPN Kota Makassar kepada notaris/PPAT selaku Tergugat II, disamping itu Tergugat II notaris meminta berkas penandatanganan batas-batas tanah kepada penggugat selaku penjual tetapi penggugat selalu berdalih bahwa belum selesai di tanda tangani sehingga proses penerbitan sertifikat tersebut tertahan.

Dalam buku R. Subekti menjelaskan bahwa Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang. Dalam hal tersebut bahwa pengugat juga melakukan wanprestasi karna tidak tepenuhi yang menjadi prestasi dalam perjanjian yang dibuat (R.Subekti 1970)

Pandangan penulis juga bahwa hakim sebelum memutuskan suatu perkara tentang wanprestasi juga harus memperhatikan lebih lanjut tentang alat bukti surat Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah (PPJB) No. 4 Tahun 2012 di beri tanda (P-1 dan TI-1) karena alat bukti tersebut berupa perjanjian pengikatan jual beli tanah No 4 Tahun 2012 pada pasal 2 sub 3 berbunyi pembayaran ketiga sisanya dibayarkan dengan syarat dan hasil pengukuran luas tanah ditambah dari hasil pengukuran saat pembuatan sertifikat dan dalam sebulan setelah dibayarkan pada saat sertifikat sudah terbit atau rampung, 1 (satu) tahun pembayaran tahap pelunasan, bunyi pasal dalam perjanjian pengikatana jual beli tanah tersebut penulis berpandangan bahwa di dalam itu perjanjian tersebut ambigu sehingga dapat menimbulkan berbagai arti bagi orang yang membaca dan melihat bunyi pasal 2 sub 3 tersebut.

Dari fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan majelis hakim Pengadilan Negeri Makassar melakukan pertimbangan-pertimbangan dalam mengambil atau memutuskan perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari tergugat I ditolak;

Dalam Pokok Perkara/Konsepsi:

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian
- b) Menyatakan Pengikatan perjanjian Jual beli No 4 tahun 2012 antara penggugat dengan tergugat I tidak mengikat dan batal demi hukum
- c) Menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi.

- d) Menyatakan memerintahkan penggugat untuk mengembalikan panjar dari tergugat I sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan menitipkan di pengadilan negeri kelas 1 A Makassar.
- e) Menghukum tergugat I dan tergugat II mengembalikan semua surat-surat yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat tanah yang telah diserahkan kepadanya.

Dari amar putusan diatas penulis berpandangan Penggugat selaku penjual, tergugat I selaku pembeli dan tergugat II selaku notaris itu ketiganya sama sama melakukan wanprestasi sesuai dengan pandangan penulis diatas walaupun didalam putusan yang dikeluarkan oleh hakim pada persidangan memenangkan penggugat dan mengabulkan sebagian gugatannya serta menyatakan bahwa tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Lebih lanjut Penulis berpandangan juga bahwa tergugat I ada itikad baik yang dilakukan karena ada niat ingin melakukan pelunasan ketika sertifikat tanah tersebut terbit, tetapi penggugat tidak beritikad baik tidak menyerahkan hasil pengukuran tanah kepada tergugat II selaku notaris, sehingga adanya saling menunggu satu sama lain antara penggugat dengan tergugat dan berakibat tidak terbit atau tidak rampungnya sertifikat sesuai bunyi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah No 4 Tahun 2012. Notaris mulyana malik sesuai hasil wawancara mengatakan bahwa bapak waris selaku tergugat I tidak melakukan wanprestasi dikarenakan tergugat I hanya menunggu sertifikat tanah itu rampung dan tergugat I selaku pembeli juga merasa dirugikan karena uang pembayarannya sudah masuk sebagian kepada penggugat selaku penjual.

Sejalan apa yang di uraikan diatas Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak seleyaknya (M.Yahya Harahap 1986)

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat, maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Maka, dapat diketahui maksud dari wanprestasi itu adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak antara penjual (penggugat) dan pembeli (tergugat I) yang di perjanjikan di dalam PPJB belum terpenuhi karena masing-masing pihak tidak melakukan prestasinya yang tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.4 Tahun 2012. Putusan Hakim pada perkara No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks. menyatakan bahwa mengabulkan sebagian gugatan penggugat selaku penjual. Hal tersebut dikarenakan Hakim dalam menilai perkara *a quo* alat bukti berupa PPJB tanah No. 4 Tahun 2012, dokumen serta surat surat lainnya dan 2 saksi yang telah diperiksa dalam persidangan. sedangkan pihak tergugat telah mengajukan alat bukti dan 3 orang saksi. Pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap alat bukti dan saksi yang dihadirkan dalam persidangan, dengan mengikuti dasar pembuktian dalam hukum acara perdata sebagaimana ketentuan HIR Pasal 164 sebagai dasar dalam memutus perkara No.3/Pdt.G/2019/PN.Mks. maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar memutus perkara tersebut menyatakan pembeli (Tergugat I) dan Notaris/PPAT (Tergugat II) telah melakukan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sakka P., 2011, *Hukum Perikatan*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta.
- Daswar, Pratiwi Handayani, Makkawaru, Z., dan Tira, A., 2022, *Wanprestasi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Makassar*, Clavia: Journal of Law, Vol 20 No. 2 (Agustus 2022)
- Harlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perpajakan*, Citra Aditya Bakti. Bandung
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung.
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta.
- M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- R.Subekti, 1992, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet.ke-II, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2004, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim HS, 2008, *Hukum kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Wahyuni, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru, 2021, Analisis