

**TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN)**

TESIS



Oleh :

HAYUNINGTYAS PAMBUDI

N.I.M. : 21302300056

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2024

**TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2024

**TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN)**

TESIS

Oleh :

HAYUNINGTYAS PAMBUDI

N.I.M. : 21302300056

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN)**

TESIS

Oleh :

HAYUNINGTYAS PAMBUDI

N.I.M. : 21302300056

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 28 Februari 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

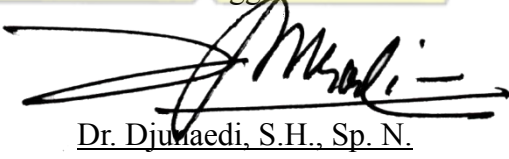
NIDN. 0620046701

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota


Dr. Djumaedi, S.H., Sp. N.

NIDN. 8897823420

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : HAYUNINGTYAS PAMBUDI

NIM. : 21302300056

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul Tinjauan Hukum “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 11 Januari 2025

Yang Menyatakan



HAYUNINGTYAS PAMBUDI

21302300056

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : HAYUNINGTYAS PAMBUDI

NIM. : 21302300056

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/~~Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~* dengan judul :

“WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Januari 2025

Yang menyatakan,



(HAYUNINGTYAS PAMBUDI)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Ketika dikembalikan pada titik nol yakinlah akan ada hal baik di depan sana, jangan menyerah, lewati badainya, tidak selamanya badai itu bisa ditaklukan, kelak akan ada pelangi yang indah setelahnya, kita jauh lebih kuat dari yang kita bayangkan dengan harapan dan keyakinan berjalanlah terus dengan arah dan tujuan yang terbaik.”

Tesis ini kupersembahkan untuk :

Ibu, adik dan anaku tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.

Teman-temanku yang telah mendukung dan memberi semangat.

Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur tidak lain penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul: Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN)

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, Penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing dalam penyusunan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Akhir kata penulis, penulis mohon maaf atas segala kesalahan dalam penyusunan tesis ini, baik kesengajaan atas kekhilafan semata, dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Semarang, 11 Januari 2025

Penulis,

Hayuningtyas Pambudi



ABSTRAK

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Dalam praktiknya perjanjian jual beli tidak selalu sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak, dan terdapat berbagai problematika. Salah satu problematika tersebut adalah terjadinya wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disahkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris. Hal ini seperti yang terjadi dalam putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 86/PDT/2017/PT BTN, dimana PT. Swiss German Uni selanjutnya disebut PT.SGU selaku Pembeli tidak memenuhi prestasinya kepada PT. Bumi Serpong Damai selanjutnya disebut PT. BSD selaku Penjual, hal ini menyebabkan gugat menggugat antara penjual dan pembeli. Kajian terhadap wanprestasi atas akta perjanjian pengikatan jual beli penting untuk mengetahui bagaimana penyelesaian serta akibat hukum apabila terjadi wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan/atau bangunan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dan untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif, jenis dan sumber data yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, menggunakan metode pengumpulan bahan hukum primer, dan bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Terkadang dalam prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang berakibat timbulnya suatu kerugian dari pihak lain disebut sebagai wanprestasi. Dan penyelesaian hukum dalam permasalahan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dengan cara arbitrase, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Serta penyelesaian secara litigasi melalui proses peradilan umum.

Kata kunci : Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi

ABSTRACT

A deed of sale and purchase agreement made before a notary is a binding agreement for the sale and purchase of land between the prospective seller and prospective buyer, created prior to the signing of the sale and purchase deed. In practice, the sale and purchase agreement does not always go as planned by the parties, and various issues may arise. One such issue is the occurrence of default in the deed of sale and purchase agreement made and validated before an authorized official, in this case, a notary. This is exemplified in the ruling of the Banten High Court Decision Number 86/PDT/2017/PT BTN, where PT. Swiss German Uni, hereinafter referred to as PT.SGU, as the buyer, did not fulfill its obligations to PT. Bumi Serpong Damai, hereinafter referred to as PT. BSD, as the seller, leading to a dispute between the buyer and the seller. An analysis of the default in the deed of sale and purchase agreement is essential to understand how to resolve it and the legal consequences that may arise when default occurs in a deed of sale and purchase agreement for land and/or buildings. The objective of this study is to examine and analyze default in the deed of sale and purchase agreement, and to explore the resolution of default in the deed of sale and purchase agreement.

The approach used in this study is normative legal research. The type of research is normative legal research, and the data type and source used are normative legal research, utilizing primary legal materials, which will be analyzed qualitatively.

The findings of this study indicate that the binding sale and purchase agreement does not always proceed according to the agreement made by the parties. In practice, one party may fail to perform its obligations as promised, which is legally considered a breach of the agreement, leading to a loss for the other party, which is referred to as default. Legal resolution of default in the sale and purchase agreement can be done through two methods: non-litigation dispute resolution, outside of court, through arbitration, negotiation, mediation, and conciliation, or litigation resolution through the general court process.

Keywords: Notary, Sale and Purchase Agreement, Default.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	5
1. Manfaat Teoretis	5
2. Manfaat praktis	5
E. Kerangka Konseptual	5
1. Pengertian Wanprestasi	5
2. Pengertian Notaris dan Akta Otentik.....	7
3. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah	8
4. Pengertian Pengikatan Jual Beli Tanah	9
F. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Kepastian Hukum	10
2. Teori Perlindungan Hukum.....	11
3. Teori Itikad Baik.....	13
G. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian	14

2. Metode pendekatan	14
3. Jenis dan sumber data	15
4. Metode pengumpulan data	15
5. Metode analisis data	16
H. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan tentang Notaris dan Akta Otentik	18
1. Pengertian Notaris	18
2. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	20
3. Pengertian Akta Otentik	23
4. Macam Akta Otentik	27
B. Tinjauan tentang Pengikatan Jual Beli	28
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli	28
2. Fungsi Pengikatan Jual Beli	31
3. Isi Pengikatan Jual Beli	33
4. Bentuk Pengikatan Jual Beli	34
C. Tinjauan tentang Wanprestasi	35
1. Pengertian Wanprestasi	35
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi	36
3. Akibat Wanprestasi	38
4. Tinjauan Wanprestasi menurut Hukum Islam	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN	49
B. Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli	82
BAB IV PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN	104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi Indonesia yang semakin cepat membuat Masyarakat khususnya pelaku usaha, baik pelaku usaha kecil, usaha menengah hingga usaha besar semakin sadar terkait dengan perlindungan hukum dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perlindungan hukum menjadi hal yang sangat penting untuk memastikan subjek hukum memperoleh setiap haknya. Karena segala warga negara bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Bagi pelaku usaha khususnya pelaku usaha besar, tanah dan bangunan menjadi faktor penting yang mendorong kemajuan usahanya. Jual beli tanah dan bangunan antar badan usaha merupakan hal yang lazim terjadi. Jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Bunyi Pasal tersebut membebankan kewajiban kepada masing masing pihak dalam perjanjian yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang di jual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang di beli kepada penjual.

Kemudian Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian jual-beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli jika mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum di bayarkan. Namun seiring dengan perkembangan zaman, dan seiring dengan semakin banyaknya masalah-masalah hukum yang timbul, masyarakat khususnya pelaku usaha lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli terutama jual beli tanah dan/atau bangunan. Dimana dalam melakukan jual beli tersebut, para pihak menuangkannya dalam suatu akta perikatan perjanjian jual beli yang dibuat dan disahkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris.

Kewenangan Notaris dalam perjanjian jual beli tanah menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Akta jual beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.¹

Dalam praktiknya perjanjian jual beli tidak selalu sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak, dan terdapat berbagai problematika. Salah satu problematika tersebut adalah terjadinya wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disahkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris. Wanprestasi adalah kondisi saat satu pihak lalai dalam memenuhi perjanjiannya. Subekti dalam Hukum Perjanjian menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain: 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, 2)

¹ Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 38.

Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal ini seperti yang terjadi dalam putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 86/PDT/2017/PT BTN, dimana PT. Swiss German Uni selanjutnya disebut PT.SGU selaku Pembeli tidak memenuhi prestasinya kepada PT. Bumi Serpong Damai selanjutnya disebut PT. BSD selaku Penjual, hal ini menyebabkan gugat menggugat antara penjual dan pembeli. Kajian terhadap wanprestasi atas akta perikatan perjanjian jual beli penting untuk mengetahui bagaimana penyelesaian serta akibat hukum apabila terjadi wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka diajukan penelitian dalam rangka pembuatan tesis dengan judul: **TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN NOMOR: 86/PDT/2017/PT BTN).**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Berguna untuk mengembangkan ilmu hukum yang lebih luas dalam bidang ilmu hukum, khususnya tentang wanprestasi melalui pengembangan lebih mendalam agar dapat diaplikasikan pada masyarakat luas.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini memiliki kegunaan sebagai referensi, khususnya tentang wanprestasi dalam upaya untuk membantu dalam memecahkan persoalan hukum yang nyata (*law in action*).

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari perkataan Belanda yang berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan. Menurut M. Yahya Harahap, secara umum wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

yang selayaknya”. Kalau begitu, seorang debitur disebutkan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila ia telah lalai dalam melakukan pelaksanaan prestasi dalam perjanjian sehingga “terlambat” dari jangka waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan suatu prestasi tidak menurut “sepatutnya atau selayaknya”. Dalam membicarakan “wanprestasi” kita tidak terlepas dari masalah “pernyataan lalai” (*ingebrekke stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*).²

Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “Pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.³

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁴

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, dapat dikatakan bahwa seseorang dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi. Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal 1238 KUHPerdata adalah:

² M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.60.

³ Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, hal.17.

⁴ Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 12.

- a. Surat perintah, Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”
- b. Akta, Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta Notaris
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri, Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Wanprestasi yang terjadi dalam suatu perjanjian pastinya dapat menimbulkan akibat hukum, antara lain :⁵

- a. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian;
 - b. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan supaya perikatan dapat diakhiri, disertai dengan ganti kerugian, bunga, biaya serta keuntungan-keuntungan lain yang diharapkan;
 - c. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan agar perikatan diteruskan.
2. Pengertian Notaris dan Akta Otentik

Notaris berasal dari bahasa Romawi yaitu Notarius yang artinya juru tulis menulis. Nama Notarius berasal dari kata "nota literaria" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam

⁵ Abdul Thalib, 2005, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, hal. 113.

penulisan cepat (*stenografie*). Awalnya jabatan Notaris hakikatnya ialah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.⁶

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Definisi yang diberikan oleh UUJN tersebut merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.⁷

3. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah

Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 5.

⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, UII Press, Yogyakarta, hal.13-14.

Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁸

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁹

4. Pengertian Pengikatan Jual Beli Tanah

Menurut R. Subekti dalam bukunya pengikatan jual beli 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁰ Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli

⁸ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 18.

⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta, Yogyakarta, hal. 89.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op. cit.*, hal. 75.

adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹¹

Akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.¹²

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.¹³ Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari jerman, terdapat tiga ide dasar hukum yang

¹¹ Herlien Budiono, Bulan Maret 2004, “*Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, hal. 57.

¹² Muchtar Rudianto, *Loc. Cit.*

¹³ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 847.

mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁶

¹⁴ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 288.

¹⁵ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54.

Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon dapat dipahami melalui dua macam sarana perlindungan hukum, sebagai berikut:

a. Sarana Pelindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah, tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Pelindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya pelindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.¹⁷

b. Sarana Pelindungan Hukum Represif

Pelindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan pelindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori pelindungan hukum ini. Prinsip pelindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan pelindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan pelindungan terhadap hak-hak asasi manusia

¹⁷ Philipus, M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹⁸

3. Teori Itikad Baik

Itikad baik dapat disebut Bona Fide yang diangkat dalam bahasa Romawi yang berarti kedua belah pihak untuk bersikap patut saja antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu orang lain, serta tidak bersikap egoisme mementingkan kepentingan pribadi namun perlu mempertimbangkan kepentingan pihak lain.¹⁹

Itikad baik mempunyai tiga fungsi utama dalam sebuah perjanjian yang meliputi:²⁰

- a. Fungsi penyampaian informasi yang wajib diberitahu seperti syarat-syarat perjanjian yang patut di jelaskan dengan sewajarnya yang didasarkan pada kepercayaan atau kepastian dengan maksud yang baik, maka sebuah perjanjian harus dilaksanakan secara patut dan wajar.
- b. Fungsi penambah atau pelengkap (*aanvullende werking van de geodetrouw*) yang memiliki makna itikad baik lah yang bisa menambah isi perjanjian jika ada kewenangan atau hak yang harus di

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi, 2006, "Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, No.2, 2006, hal. 167.

²⁰ Anita D.A. Kolopaking, 2013, *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, PT Alumni, Bandung, hal. 5.

dapatkan oleh seseorang dan sebuah kewajiban yang dilaksanakan oleh pihak-pihak.

- c. Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en dero gerende werking vande geode trouw*) yang bisa dilakukan jika ditemukan alasan-alasan yang bersifat krusial (*alleen in spreekende gevallen*)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum terhadap isu hukum yang dihadapi guna mendapatkan jawaban.²¹ Penelitian hukum normatif memiliki objek penelitian yang berupa norma hukum, konsep hukum, asas hukum dan doktrin hukum, serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam skripsi ini.

2. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif atau penelitian hukum yang hanya meneliti bahan pustaka sehingga disebut juga penelitian hukum kepustakaan.²² Menurut L. Morris Cohen, penelitian hukum (*legal research*) terdapat beberapa pendekatan yang digunakan yaitu *statute approach*, *conceptual approach*, *analytical approach*, *comparative approach*, *hystorical*

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 35.

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 14.

approach, philosophical approach, dan case approach.²³ Merujuk pendekatan tersebut, maka penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case research*).

3. Jenis dan sumber data

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁴ Bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pancasila, dan Yurisprudensi.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu buku literatur hukum, jurnal penelitian hukum, laporan hukum, media cetak, seperti buku-buku, pendapat para ahli, media massa, surat kabar, majalah, RUU, dan hasil penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, sumbernya adalah bahan penunjang bahan primer dan tersier yang berupa kamus hukum,²⁵ seperti kamus bahasa hukum, ensiklopedia, majalah, media massa, dan internet.

4. Metode pengumpulan data

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit.*, hal. 93.

²⁴ Suratman dan Phillips, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hal. 66.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. cit.*, hal. 38.

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menginventarisir bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, Putusan Majelis Hakim di Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian. Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara studi pustaka terhadap hasil-hasil penelitian, literatur-literatur, makalah-makalah dalam seminar serta artikel-artikel yang relevan dengan obyek penelitian.

5. Metode analisis data

Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai bahan hukum yang telah dikumpulkan dan disusun secara sistematis dan diuraikan dengan secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtut, dan logis, kemudian ditarik kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan

Agar Penulisan Tesis ini dapat tersusun dengan baik, sistematis dan mudah dimengerti maka akan dipergunakan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, Pada bab ini akan membahas tentang fakta-fakta hukum dan sosial yang melatarbelakangi pemikiran peneliti, perumusan masalah dirumuskan dengan mempersempit fokus agar penelitian ini lebih jelas dan terarah tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran dan metode serta sistematika penulisan tesis ini.

- Bab II : Tinjauan Pustaka, Pada bab ini akan membahas mengenai tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum tentang Wanprestasi
- Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, Pada bab ini akan membahas tentang hasil penelitian dan pembahasan
- Bab IV : Penutup, dengan uraian bab-bab sebelumnya maka akan diperoleh kesimpulan dari pembahasan permasalahan sehingga mengarahkan pada saran yang akan disampaikan peneliti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Notaris dan Akta Otentik

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari bahasa Romawi yaitu *Notarius* yang artinya juru tulis menulis. Nama *Notarius* berasal dari kata "*nota literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*). Awalnya jabatan Notaris hakikatnya ialah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.²⁶

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini". Definisi yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut merujuk pada

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 5.

tugas dan wewenang yang dijalankan Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.²⁷

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebaaiaan wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.²⁸

Notaris yang merupakan seorang pejabat negara atau pejabat umum tersebut diangkat oleh negara untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam pelayanan hukum kepada masyarakat. Tujuan dari keberadaan notaris adalah untuk memastikan kepastian hukum sebagai pembuat akta otentik dalam bidang keperdataan. Dengan demikian, notaris berperan penting dalam melayani kepentingan masyarakat secara luas.

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, UII Press, Yogyakarta, hal.13-14.

²⁸ Dody Radjasa Waluyo, 2001, Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, *Jurnal, Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember 2001, hal. 63.

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundangundangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.²⁹

2. Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

²⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hal. 13-14.

Menurut Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Selanjutnya Pasal 15 (3) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Notaris punya kewenangan lain yang di atur dalam peraturan perundang-undangan.

Selain memiliki kewenangan, Notaris juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, yaitu:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang

hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Apabila kewajiban Notaris tersebut di atas tidak dilaksanakan atau dilanggar, maka Notaris tersebut akan dikenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukannya.

3. Pengertian Akta Otentik

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Acte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat yaitu. Pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Pitlo mengartikan akta sebagai: surat yang

ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁰

Menurut R. Subekti, kata “akta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang merupakan bahasa latin yang mempunyai arti perbuatan-perbuatan. Selain pengertian akta sebagai surat memang sengaja diperbuat sebagai alat bukti, ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah “surat”, melainkan suatu perbuatan. R. Subekti menyatakan kata “akta” pada Pasal 108 KUHPdata tersebut bukanlah berarti surat atau tulisan melainkan “perbuatan hukum” yang berasal dari bahasa Prancis yaitu “acte” yang artinya adalah perbuatan.³¹

Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu adalah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.³² Dan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 yang menyatakan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

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 bantuan dari yang

³⁰ Pitlo, 2006, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta, hal. 52.

³¹ R. Subekti, *Op. Cit.*, hal. 9.

³² R. Tresna, 2006, *Komentar HIR*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 142.

berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.³³ Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Terdapat 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu.³⁴

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

³³ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 11.

³⁴ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:³⁵

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi;
- c. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut;
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Terhadap pihak ketiga, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim

³⁵ Herlien Budiono, 2003, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 3-4.

untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:³⁶

a. Kekuatan pembuktian formal

Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.

b. Kekuatan pembuktian materiil

Yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi.

c. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga

Yaitu bahwa para pihak pada tanggal yang tercantum dalam akta telah menghadap notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.

4. Macam Akta Otentik

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu :³⁷

a. Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya.

Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham

³⁶ Komar Andasmita, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 35.

³⁷ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.45.

dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

b. Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta Partij merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikostatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

B. Tinjauan tentang Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Suatu perjanjian yang diciptakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya pasti memiliki sebuah hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Pihak-pihak pada perjanjian merupakan subjek hukum selain badan hukum. Pihak yang ada di perjanjian tersebut mempunyai ikatan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Sedangkan jual beli merupakan pihak penjual mengikat diri kepada pihak pembeli untuk memindah tangankan benda dengan memperoleh pembayaran.³⁸

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan

³⁸ Made Indah Puspita, 2014, Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Online, *Jurnal Ilmu Hukum*, Kertha Semaya, hal.1.

kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat Perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik

unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.³⁹

Pengikatan jual beli 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴⁰ Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah

³⁹ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 267-278.

⁴⁰ R. Subekti, *Op. Cit.*, hal. 75.

sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.⁴¹

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki SHM pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status SHM merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status SHM, tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat hak milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴²

2. Fungsi Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.⁴³

⁴¹ Sinta Christie, 2012, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 7.

⁴² Patahna, M., 2009. *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, hal. 9.

⁴³ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hal. 270.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi pula untuk memberikan penegasan kembali perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan. Pihak yang terkait dengan pengikatan pada hakekatnya sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih dahulu atas perbuatan hukum selanjutnya yang disepakati.⁴⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dan dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah. PPJB dalam praktek kenotariatan dibuat agar para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan PPJB harus dibuat yaitu :⁴⁵

- a. Pembayaran harga sebagai konsekuensi jual beli belum dibayarkan secara penuh;
- b. Surat-surat atau dokumen tanah yang masih belum lengkap;

⁴⁴ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Universitas Islam Sultan Agung, Vol.4, No.4, hal. 624.

⁴⁵ Selamat Lumban Gaol, 2020, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, hal. 81.

- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru;
 - d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak;
 - e. Pajak yang belum dilunasi, ; dan
 - f. Penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada Kantor Pertanahan, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut, dan pembeli bersedia untuk melakukan jual beli dengan kondisi seperti itu;
3. Isi Pengikatan Jual Beli

Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli adalah semua kesepakatan antara para pihak yang mengandung syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar kedua pihak saling terikat. Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausula-klausulanya harus tunduk dengan Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyebutkan bahwa : " Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian disebutkan dalam Pasal 1337 : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Selain itu isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT. Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.⁴⁶

4. Bentuk Pengikatan Jual Beli

⁴⁶ Patradi, K., 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, hal. 61.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibagi menjadi 2 (dua) macam, diantaranya:

- a. PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harga dari objek tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.
- b. PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat oleh PPAT disebut sebagai PPJB Lunas.⁴⁷

C. Tinjauan tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian

⁴⁷ Selamat Lumban Gaol, *Loc. Cit.*

yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁴⁸

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak adanya suatu prestasi dalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam istilah bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi, sedangkan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi Menurut R. Subekti, mengemukakan bahwa Wanprestasi (kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan

⁴⁸ Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

- b. melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.⁴⁹

Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam yaitu:

- a. Tidak melakukan sesuatu apa yang disanggupi akan dilakukannya. Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal ini bisa disebabkan, karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditur tidak mungkin berprestasi lagi.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Dalam hal ini debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima

⁴⁹ Niru Anita Sinaga, dan Nurlery Darwis, 2020, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.7. No.2, 2020, hal. 44.

kreditur lain dari pada yang diperjanjikan. Misalnya kreditur membeli bawang putih, tapi ternyata yang dikirim adalah bawang merah. Dalam hal ini demikian kita beranggapan, bahwa debitur tidak berprestasi. Maka dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya, dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. Disini debitur berprestasi, obyek prestasinya benar, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan yaitu debitur terlambat dalam prestasinya.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Debitur melakukan sesuatu tetapi yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, atau debitur berprestasi tetapi dalam bentuk lain. Mengenai pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan

3. Akibat Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau

kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.⁵⁰

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata);

Persoalan ganti rugi, undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Ketentuan – ketentuan ini merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenangwenangan kreditur. Ada dua Pasal dalam KUHPerdata yang memberikan perlindungan kepada debitur yaitu mengatur tentang keadaan memaksa yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu:

- 1) Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau
- 2) Terjadinya secara kebetulan, dan atau
- 3) Keadaan memaksa

⁵⁰ Salim H.S., 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 99.

Ini hanya bersifat sebagai pembelaan untuk dibebaskan dari pembayaran ganti-kerugian debitur tidak memenuhi perjanjian karena adanya keadaan memaksa, ketentuan dua Pasal tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut Pasal 1244 KUH Perdata, jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum membayar ganti-kerugian, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya melaksanakan perjanjian itu karena sesuatu hal yang tidak dapat diduga yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, kecuali jika ada itikad buruk pada debitur.
- 2) Menurut Pasal 1245 KUH Perdata, tidak ada ganti-kerugian yang harus dibayar, apabila karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Ada tiga akibat keadaan memaksa, yaitu:

- 1) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata)
- 2) Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara
- 3) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra

prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH perdata.

Dalam Pasal 1247 dan 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dijelaskan ada dua pembatasan kerugian yaitu:

- 1) Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan
- 2) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi.

Penafsiran kalimat di atas meliputi: “ongkos, kerugian dan bunga, (kosten, schaden en intressen) dan semua kerugian itu harus kerugian yang diakibatkan langsung oleh wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1248 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang isinya: Kendati perjanjian tak dipenuhi oleh tipu daya debitur, ganti rugi, ongkos dan keuntungan yang dapat diminta tidak lebih dari kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Misalnya: seorang sutradara berjanji dengan seorang artis yang terkenal untuk mengadakan show di suatu tempat, jika kemudian artis tersebut tidak datang tepat pada waktu yang diperjanjikan, sehingga pertunjukan dibatalkan maka si artis tersebut membayar ganti rugi berupa pengeluaran-pengeluaran yang meliputi, sewa gedung, ongkos-ongkos, karcis yang terjual, honor-honor panitia yang telah dikeluarkan selama persiapan pertunjukan tersebut.

- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);

Pembatalan atau sering juga disebut dengan istilah pemecahan perjanjian artinya perjanjian tersebut dianggap tidak ada lagi atau tidak berlaku lagi setelah terjadi wanprestasi. Jika bentuk perjanjian berupa memenuhi suatu kewajiban, misalnya, berjanji untuk memberikan suatu barang, tetapi karena adanya wanprestasi perjanjian batal dengan sendirinya. Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik berupa uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokonya perjanjian itu ditiadakan.⁵¹

Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan- persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

⁵¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 49.

Hakim juga mempunyai hak leluasa untuk menentukan suatu keputusan, yang berarti bukan merupakan suatu kepastian bagi kreditur untuk menerima keputusan dari hakim, bahwa perjanjian mereka buat dengan debitur pasti mendapat keputusan pembatalan perjanjian. “Bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “ constitutief “ dan tidak “declaratoir“ malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “descretioniar“ artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan harus diluruskan“.⁵²

- c. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);

Dalam bagian umum KUH Perdata tidak ada diatur tentang resiko dalam perjanjian timbal balik. Penyelesaian resiko ini melalui asas kepatutan, menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko ditanggung oleh mereka yang tidak melakukan prestasi. Peralihan resiko dapat digambarkan sebagai berikut: Menurut Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu belum terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko

⁵² Subekti, *Op.Cit.*, hal. 148.

tadi dari si pembeli kepada si penjual, jadi dengan lalainya si penjual, resiko itu beralih kepada dia.⁵³

Menurut Pasal di atas resiko atas barang yang diperjanjikan dijual, sejak ditutupnya perjanjian jual beli dibebankan kepada si pembeli. Kalau si penjual terlambat menyerahkan maka ia telah melakukan wanprestasi. Dapat disimpulkan dalam perjanjian timbal balik, apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka resiko adalah atas tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang.

- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Ongkos atau biaya perkara menurut ketentuan hukum acara perdata selalu dibebankan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena adanya wanprestasi, maka besarkemungkinan debitur yang akan kalah dalam berperkara, maka hakim memberikan keputusan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara tersebut.

4. Tinjauan Wanprestasi menurut Hukum Islam

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad

⁵³ Subekti, *Op. Cit.*, hal. 52.

yang dipilihnya. Segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad tersebut.⁵⁴

Hukum Islam sangat memperhatikan agar penyelenggaraan akad diantara manusia itu merupakan hasil keinginan dan kemauannya sendiri yang timbul dari kerelaan dan mufakat kedua belah pihak yang mengadakan akad/perjanjian. Sebagaimana firman Allah dalam surat An Nisa ayat 29.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَتْ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul, maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat

⁵⁴ Ahmad Muhammad Al-Assal, 1980, *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 184.

terjamin. Adanya bukti tertulis dari setiap perjanjian menjadi sebuah hal yang seharusnya dilakukan oleh pihak yang berakad. Sebagaimana firman Allah Swt:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَعْتُمْ بَيْنَكُمْ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.⁵⁵

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian. Dari Hakim bin Hisam dari Nabi saw. Bersabda:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ حَصَدَا وَبَيَّنَّا بَوْرَكَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَذَبَا وَلَفَقَا نَحْنُ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا (رواه مسلم)

“Dua orang yang berjual beli berhak khiyar (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan terus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka”.⁵⁶

Makna yang terkandung dari hadis tersebut antara lain melarang praktek jual beli yang cacat karena tidak jujur, cidera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemudharatan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dilakukannya suatu perjanjian, bisa dikatakan mereka telah

⁵⁵ Q. S. Al-Baqarah (2): 282.

⁵⁶ Imam Muslim, Shahih Muslim, (Darul Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Juz I, Hadis No. 3937).

melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya.

Dalam hukum Islam, kelalaian memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

Dalam masalah muamalah dengan sesama manusia Hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah saw :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ ، إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ ، وَإِذَا اتَّخَذَ خَانَ (رواه مسلم)²⁹

“Dari Abu Hurairah ra Rasulullah saw bersabda : ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat.”

Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka

ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya.

Hadis Rasulullah SAW:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : اذ الأمانة الى من
إئتمنمك ولا تخن من خانك (ابو داود والترمذي)³⁰

“Dari Abu Hurairah r.a berkata : Rasulullah saw bersabda : Sampaikanlah olehmu amanat itu kepada orang yang memberikan amanat kepadamu dan jangan kamu khianati orang yang mengkhianatimu. (HR.Turmudzi, Abu Daud)”

Berdasarkan hadis tersebut maka dapat dipahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan adanya unsur kesengajaan, merupakan suatu perkara yang tidak diperbolehkan dan merupakan suatu perilaku yang buruk.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan Perjanjian pengikatan jual beli sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

Akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual

pada umumnya berhubungan dengan surat surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.⁵⁷

Dalam praktiknya perjanjian jual beli tidak selalu sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak, dan terdapat berbagai permasalahan. Salah satu permasalahan tersebut adalah terjadinya wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disahkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Pengertian umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁵⁸

Hal ini seperti yang terjadi dalam putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 86/PDT/2017/PT BTN. Dimana kasus posisi dalam perkara *a quo* dapat di deskripsikan secara singkat sebagai berikut:

⁵⁷ Muchtar Rudianto, *Loc. Cit.*

⁵⁸ Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

1. Sengketa ini bermula ketika PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk. (selanjutnya disebut PT. BSD) selaku Penggugat/ Terbanding, melakukan jual beli tanah dengan PT. SWISS GERMAN UNI (selanjutnya disebut PT. SGU) selaku Tergugat/ Pembanding. Penggugat/ Terbanding selaku penjual dengan Tergugat/Pembanding menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun pihak Tergugat/ Pembanding tidak memenuhi prestasinya sehingga Penggugat/ Terbanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang.
2. Adapun alasan gugatan Penggugat dalam gugatan pada Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 11 Januari 2010 Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tentang sebidang tanah dan bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City, dengan rincian sebagai berikut dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Stage I
Luas Tanah Stage I : ± 32.523 m² (lebih kurang tiga puluh dua ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi). Luas Bangunan :
Stage I A : ± 10.040 m² (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh meter persegi), terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas, masing-masing 4 (empat) lantai dan gedung serba guna (*utility building*). Stage I B: ± 10.650 m² (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi), terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, *soccer field* dan tribunepenonton, main pedestrian.
 - 2) Stage II
Luas Tanah Stage II : ± 67.477 m² (lebih kurang enam puluh tujuh ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi).
Dimana harga pengikatan jual beli yang disepakati oleh para pihak atas tanah dan bangunan Stage I di atas, termasuk PPN, adalah sebesar Rp. 205.835.777,632,- (dua ratus lima miliar delapan ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah)
 - b. Penggugat berjanji akan menyerahkan tanah dan bangunan Stage I A kepada Tergugat pada akhir Januari 2010, sedangkan Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran atas harga pengikatan jual beli tersebut secara bertahap, yaitu sebagai berikut :
 - 1) Down payment : Rp. 33.000.000.000,- (tiga puluh tiga milyar rupiah) termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2010.
 - 2) Pembayaran ke 1 : Rp. 11.624.177.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2011.
 - 3) Pembayaran ke 2 : Rp. 35.214.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2012.
 - 4) Pembayaran ke 3 : Rp. 29.098.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2013.

- 5) Pembayaran ke 4 : Rp. 33.388.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2014.
- 6) Pembayaran ke 5 : Rp. 27.543.768.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2015.
- 7) Pembayaran ke 6 : Rp. 20.686.368.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2016.
 - 1) Pembayaran ke 7 : Rp. 15.279.001.632,- termasuk PPN tanggal 29 Januari 2017.
- c. Karena kepedulian Penggugat untuk membantu pengembangan pendidikan yang dikelola oleh Tergugat, bahkan Penggugat telah meminjam-pakaikan lahan milik Penggugat seluas + 5.575,64 m² (lima ribu lima ratus tujuh puluh lima koma enam puluh empat meter persegi) kepada Tergugat untuk digunakan menjadi lahan parkir.
- d. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah dan Bangunan Stage I A pada tanggal 11 Januari 2010, berdasarkan Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/ 2010. Dan sejak penyerahan aquo, Tergugat telah menggunakan tanah dan bangunan berikut segala fasilitasnya secara penuh. Akan tetapi sejak serah terima (*Fitting Out* dan Pinjam Pakai *a quo*) ternyata Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sesuai cara dan waktu yang telah disepakati dan ditetapkan di atas, yaitu pada tanggal 29 Januari 2011, tanggal 29 Januari 2012, tanggal 29 Januari 2013, tanggal 29 Januari 2014, dan tanggal 29 Januari 2015.
- e. Atas tindakan Tergugat yang melalaikan kewajibannya tersebut, maka pada tanggal 15 Maret 2013 Penggugat mengirim surat kepada Tergugat, Surat Nomor 03/E/BSD/III/2013 yang intinya meminta agar Tergugat melaksanakan kewajibannya. Namun, karena tidak mendapat tanggapan sama sekali dari Tergugat, maka pada tanggal 27 Agustus 2013, Penggugat/Terbanding kembali meminta agar Tergugat melaksanakan kewajibannya melalui Surat Pemberitahuan kedua dengan Surat Nomor 393/E13/BSD/VIII/2013. Tergugat kemudian memberikan tanggapannya atas Surat Pemberitahuan kedua melalui Suratnya Nomor 006/SGU/IX/2013 tertanggal 6 September 2013 yang intinya akan melaksanakan kewajiban pembayaran, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat juga tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran yang telah disepakati
- f. Tergugat tetap melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran, maka pada tanggal 29 Oktober 2013, melalui Surat Nomor 523/E13/BSD/X/2013 Penggugat kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan untuk yang ketiga kalinya kepada Tergugat yang intinya meminta agar Tergugat/Pembanding melaksanakan kewajiban pembayaran.
- g. Surat Pemberitahuan (teguran tertulis/peringatan) sebanyak tiga kali yang dilakukan oleh Penggugat di atas adalah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 6 ayat 2 PPJB aquo. Dimana ketentuan Pasal 6 ayat

- (2) Perjanjian pengikatan *aquo* menyatakan apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Penjual akan memberikan teguran tertulis atau surat peringatan maksimal sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender, dan setelah hari keempat belas terhitung dari tanggal surat peringatan ketiga Pihak Pembeli tidak membayar angsuran beserta dendanya kepada Pihak Penjual, maka Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sesuai ketentuan Pasal 8 Perjanjian ini.
- h. Mengingat Tergugat juga tetap lalai melaksanakan kewajibannya selama hampir 4 tahun, pada tanggal 14 Mei 2014, Penggugat mengirimkan kepada Tergugat/Pembanding Surat Pemberitahuan berakhirnya pinjam pakai dan penyerahan kembali tanah lahan parkir, mengingat juga perjanjian pinjam lahan parkir *aquo* sebenarnya telah berakhir pada tanggal 16 Mei 2011. Dan oleh karena Tergugat tetap melalaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran dan juga tidak adanya itikad baik dari Tergugat, maka akhirnya pada tanggal 9 September 2014, Penggugat mengirimkan kepada Tergugat, Surat Nomor 001/DIR/IX/2014 mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City.
- i. Berdasarkan fakta-fakta di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran, sesuai dengan waktu yang disepakati dan ditetapkan, yaitu pada tanggal 29 Januari 2010, tanggal 29 Januari 2011, tanggal 29 Januari 2012, tanggal 29 Januari 2013, tanggal 29 Januari 2014, dan tanggal 29 Januari 2015, bahkan Tergugat/Pembanding sama sekali belum pernah melakukan pembayaran sejak ditandatanganinya PPJB *aquo* sampai dengan didaftarkanya Gugatan ini di Pengadilan Negeri Tangerang.
- j. Dengan merujuk ketentuan Pasal 8 PPJB *aquo*, maka Pihak Penggugat secara hukum berhak dan sah melakukan pembatalan PPJB *aquo*, sehingga dengan demikian tindakan Penggugat yang melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan *aquo* dengan Tergugat melalui Surat Nomor 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014 tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City adalah sah secara hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat 2 Perjanjian Pengikatan *aquo*.
3. Penggugat dalam gugatannya mengajukan petitum sebagai berikut:
- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.

- c. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
 - d. Menyatakan dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10.
 - e. Menyatakan dibatalkan Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
 - f. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya.
 - g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
4. Terhadap Gugatan tersebut, Pihak Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat dan mengajukan jawaban gugatan, yang pada pokoknya sebagai berikut:
- a. Dalam Rekonvensi
 - 1) Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dan Yayasan Swiss German University Asia selanjutnya disebut Yayasan SGUA telah terikat dalam Memorandum of Understanding tanggal 11 Januari 2010 ("MoU"). Selain itu Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi juga terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU - EduTown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
 - 2) Untuk menindaklanjuti MoU, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi membuat PPJB dimana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, tanah seluas 32.523 M2 dan bangunan seluas ± 10.040 M2 di atas tanah tersebut diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU pada akhir Januari 2010. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar Penggugat Rekonvensi dapat menyelenggarakan pendidikan tinggi di lahan dan bangunan tersebut segera setelah Januari 2010.
 - 3) Ketentuan Pasal 3 ayat (1) PPJB tersebut ditindaklanjuti oleh Penggugat Rekonvensi dan Yayasan SGUA dengan membuat Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan, Yayasan SGUA dapat menggunakan Kampus SGU yang telah diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.
 - 4) Berdasarkan Pasal 1 MoU dan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB, tanah seluas 10 Ha dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss-German University yang dikelola oleh Yayasan SGUA. PPJB tidak dapat melepaskan dari Memorandum of Understanding tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") karena mengatur

- objek perjanjian yang sama dan sama-sama mengikat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sehingga harus diinterpretasikan sebagai satu kesatuan yang saling melengkapi.
- 5) Dalam Pasal 1 MoU maupun dalam Pasal 1 PPJB ditentukan bahwa objek perjanjian adalah pengikatan penjualan tanah yang seluruhnya seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) yang terbagi dalam 2 (dua) tahap, dalam PPJB maupun MoU disebut sebagai Stage I dan Stage II. Berdasarkan Pasal 1 PPJB, objek perjanjian Stage I adalah tanah seluas ± 32.523 M² dan 2 (dua) bangunan yang terdiri dari :
- a) Stage IA : ± 10.040 M² (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh meter persegi). Terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas masing – masing 4 (empat) lantai dan gedung serba guna (*utility building*).
 - b) Stage IB ± 10.650 M² (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi). Terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, *soccer field&tribune* penonton, dan *main pedestrian*.
- 6) Pasal 2 ayat (1) PPJB mengatur harga pengikatan Jual Beli Tanah Stage I dan Bangunan Stage I sejumlah Rp. 205.835.777.632 (dua ratus lima milyar delapan ratus tiga puluh lima puluh tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua Rupiah) termasuk PPh (Pajak Penambahan Nilai) (“Harga Pengikatan”). Dimana Cara pembayaran atas Harga Pengikatan yang objeknya adalah Tanah Stage I dan Bangunan Stage I ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB yang pembayarannya dimulai pada tanggal 29 Januari 2010. *Down payment* yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana juga diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi *aquo*. Harga Pengikatan adalah harga untuk membayar objek Perjanjian yang berupa Tanah Stage I dan Bangunan Stage I.
- 7) Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB Tanah dan Bangunan Stage IA akan diserahkan selambat – lambatnnya akhir Januari 2010 sedangkan penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB akan disepakati bersama oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Pasal 3 ayat (1) PPJB dibuat demikian, tidak ditentukan secara pasti waktu penyerahan Bangunan Stage IB dan Tanah Stage II, karena design Bagunan Stage II yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi sedang dalam tahap akhir penyelesaian sehingga dalam waktu yang tidak lama Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dapat mengetahui dan menyepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.
- 8) Kesepakatan jangka waktu pembayaran ke-1 dilakukan 1 tahun setelah pembayaran down payment karena 1 (satu) tahun adalah waktu yang cukup untuk menyelesaikan design Bangunan Stage IB menimbang saat itu design dalam tahap akhir penyelesaian. Sesuai

dengan Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai tanggal 11 Januari 2010, tanah dan Bangunan Stage IA telah diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi pada tanggal 11 Januari 2010.

- 9) Setelah menyerahkan tanah Stage I dan Bangunan Stage IA, Tergugat Rekonvensi tidak bersedia untuk melanjutkan perundingan dalam rangka menyepakati waktu penyerahan setidaknya Bangunan Stage IB karena bangunan Stage IB merupakan objek yang harus dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 2 PPJB.
- 10) Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB timbul kewajiban bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.
- 11) Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014, Tergugat Rekonvensi mengajukan tagihan Pembayaran ke-1, Pembayaran ke-2, Pembayaran ke-3, dan Pembayaran ke-4 terhadap Tanah Stage I dan Bangunan Stage I yang juga termasuk Bangunan Stage IB yang belum jelas waktu penyerahannya. Tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut menunjukan bahwa Tergugat Rekonvensi memiliki itikad tidak baik dengan berusaha menghentikan negosiasi dengan cara tidak menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB dan mengirimkan *invoice* tersebut sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.
- 12) Bahwa Surat Tergugat Rekonvensi No. 03/E/BSD/III/2013 tanggal 15 Maret 2013, Surat Perihal Pemberitahuan Kedua tanggal 27 Agustus 2013, dan Surat Pemberitahuan No. 523/E13/BSD/X/2013 tanggal 29 Oktober 2013 serta Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 dikirimkan kepada Penggugat Rekonvensi pada saat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi masih dalam masa negosiasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB yaitu untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
- 13) Tagihan dan surat-surat pemberitahuan/peringatan tersebut tidak diterima oleh Tergugat Rekonvensi karena tidak ditujukan ke tempat kedudukan Penggugat Rekonvensi sebenarnya padahal Tergugat Rekonvensi mengetahui secara pasti tempat kedudukan Penggugat Rekonvensi.
- 14) Tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan tagihan dan surat pemberitahuan/peringatan tidak ke tempat kedudukan Penggugat Rekonvensi, tidak menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB merupakan upaya-upaya Tergugat Rekonvensi dalam menghentikan negosiasi

dan menghambat pelaksanaan PPJB dengan cara.

- 15) Dalam salah satu negosiasi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menyepakati bahwa untuk melanjutkan negosiasi Penggugat Rekonvensi diwajibkan menyerahkan dana sejumlah RP. 70.000.000.000 (tujuh puluh milyar Rupiah) kepada Yayasan SGUA dan hal ini telah dipenuhi oleh Penggugat Rekonvensi.
- 16) Dalam negosiasi tersebut juga disepakati bahwa Tergugat Rekonvensi akan membantu menyediakan fasilitas kredit dari Bank BCA yang dana kredit tersebut akan digunakan untuk membayar Harga Pengikatan, namun demikian Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan hasil kesepakatan tersebut dan menghentikan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.
- 17) Negosiasi kemudian dilanjutkan pada tahun 2016, dalam penawarannya Tergugat Rekonvensi memberikan opsi kepada Penggugat Rekonvensi untuk membeli tanah dan bangunan Kampus SGU (Tanah Stage I dan Bangunan Stage IA) dengan harga pasar yang berlaku pada tahun 2016 atau menyewa tanah dan bangunan Stage IA selama jangka waktu yang memenuhi peraturan yang ditentukan oleh Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.
- 18) Penawaran yang diajukan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menyimpang dari ketentuan Pasal 1 Kesepakatan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kampus SGU – Edutown BSD CITY di BSD CITY tanggal 11 Januari 2010 yang menentukan bahwa perubahan Harga Pengikatan dalam PPJB dapat berubah sesuai dengan kesepakatan Para Pihak yang diakibatkan antara lain karena adanya perubahan (penambahan atau pengurangan) luas Tanah dan atau Bangunan objek PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PPJB. Penawaran yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut secara materi telah menyimpang dari kewajibannya untuk melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II karena penawaran yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut berbeda dengan ketentuan- ketentuan dalam PPJB, 1 Kesepakatan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kampus SGU – Edutown BSD CITY di BSD CITY tanggal 11 Januari 2010 maupun MoU.
- 19) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara, Penggugat Rekonvensi memiliki hak untuk menuntut kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk melanjutkan kewajiban Tergugat Rekonvensi melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II dengan mengacu kepada PPJB, MoU, dan Kesepakatan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD CITY di BSD CITY tanggal 11 Januari 2010.
- 20) Bahwa karena negosiasi tidak juga mencapai kesepakatan maka

Pengadilan *aquo* berwenang untuk menilai waktu yang wajar atas kewajiban Tergugat Rekonvensi dalam menyerahkan Bangunan Stage IB dan tanah Stage II kepada Penggugat Rekonvensi.

- 21) Bahwa secara wajar, dengan mengacu pada jangka waktu pembayaran *down payment* dan pembayaran ke-1 (selama 1 tahun), Tergugat Rekonvensi harus menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada Penggugat Rekonvensi paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *aquo*.

b. Dalam Konvensi

Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat Konvensi dalam jawaban *aquo*.

1) Dalam Eksepsi

Gugatan *aquo* kurang pihak

- a) Hubungan hukum terkait dengan penjualan tanah seluas 100.000 M² dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi melibatkan Yayasan SGUA.
- b) Hubungan hukum antara Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi dan Yayasan SGUA diawali dengan pembuatan *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 (“MoU”) yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 (“PPJB”) antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi.
- c) Objek *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 dan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 adalah sama-sama tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang selain restrukturisasi pengelolaan PT. Swiss German Uni dan pengelolaan Swiss German University.
- d) Pasal 1 Angka 4 MoU menyebutkan bahwa tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss-German University yang dikelola oleh Yayasan SGUA. Demikian juga dengan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB menyebutkan bahwa peruntukan tanah dan bangunan Stage I dan Stage II (tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang) adalah sebagai Kampus Swiss German University.
- e) Penggunaan tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter

persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang yang merupakan objek PPJB sebagai Kampus Swiss- German University hanya dapat dilakukan oleh Yayasan Swiss German University Asia karena Yayasan Swiss German University Asia adalah pemilik izin pengelolaan pendidikan tinggi sesuai dengan Keputusan Menteri Pendidikan Nomor : 108/D/0/2008 Tentang Pendirian Universitas Swiss German di Serpong Tangerang dan Pemberian Status Terdaftar kepada 10 (sepuluh) Program Studi untuk jenjang Pendidikan Program S1 di Lingkungan Universitas Swiss German di Serpong Tangerang.

- f) Walaupun pihak yang menandatangani PPJB adalah Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi namun karena Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB menyebutkan bahwa penggunaan tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang adalah sebagai Kampus Swiss German University dan berdasarkan *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 pengelola Kampus Swiss German University adalah Yayasan Swiss German University Asia maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 terkait dengan dan tidak dapat dilepaskan dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 sehingga seharusnya Yayasan Swiss German University Asia menjadi pihak dalam perkara *aquo*.
- g) Bahwa dalam gugatan *aquo*, Penggugat Konvensi memohon agar Pengadilan menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 yang berarti memutus hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi terkait jual beli dan peruntukan tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang. Hubungan hukum terkait jual beli dan peruntukan tanah seluas 100.000 M² (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang adalah antara Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi, dan Yayasan Swiss German University Asia.
- h) Bahwa gugatan Penggugat Konvensi *a quo* seharusnya menarik Yayasan Swiss German University Asia sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Yayasan Swiss German University Asia memiliki hubungan hukum terkait dengan jual beli dan

peruntukan tanah seluas 100.000 M2 (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang.

- i) Bahwa karena gugatan *a quo* tidak melibatkan Yayasan Swiss German University Asia maka gugatan *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*).

2) Dalam Pokok Perkara

- a) Tergugat Konvensi menyangkal seluruh dalil-dalil yang Penggugat Konvensi sampaikan dalam gugatannya kecuali terhadap fakta-fakta yang diakui secara tegas dalam jawaban *a quo* oleh Tergugat Konvensi.
- b) Bahwa benar Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB").
- c) Pembuatan PPJB merupakan tindak lanjut dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") antara Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi dan Yayasan Swiss German University Asia.
- d) Untuk menindaklanjuti MoU, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi membuat PPJB di mana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, tanah seluas 32.523 M2 dan bangunan seluas ± 10.040 M2 di atas tanah tersebut diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU pada akhir Januari 2010. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar Yayasan Swiss German University Asia dapat menyelenggarakan pendidikan tinggi di lahan dan bangunan tersebut yang menjadi objek PPJB segera pada Januari 2010.
- e) Ketentuan Pasal 3 ayat (1) PPJB tersebut ditindaklanjuti oleh Tergugat Konvensi dan Yayasan SGUA dengan membuat Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan, Yayasan SGUA dapat menggunakan Kampus SGU yang telah diserahkan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.
- f) Berdasarkan Pasal 1 MoU dan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB, tanah seluas 100.000 M2 (seratus ribu meter persegi) atau 10 Ha (sepuluh hektar) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss- German University yang dikelola oleh Yayasan SGUA.
- g) Bahwa PPJB tidak dapat melepaskan dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") karena mengatur objek perjanjian yang sama dan sama-sama mengikat

Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sehingga harus diinterpretasikan sebagai satu kesatuan yang saling melengkapi.

- h) Bahwa dalam Pasal 1 *MoU* maupun dalam Pasal 1 PPJB ditentukan bahwa objek perjanjian adalah pengikatan penjualan tanah yang seluruhnya seluas 100.000 M2 (seratus ribu meter persegi) yang terbagi dalam 2 (dua) tahap, dalam PPJB maupun *MoU* disebut sebagai Stage I dan Stage II.
- i) Bahwa benar dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB diatur mengenai waktu pembayaran harga pengikatan Jual Beli Tanah Stage I dan Bangunan Stage I sejumlah Rp. 205.835.777.632 (dua ratus lima milyar delapan ratus tiga puluh lima tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua Rupiah) termasuk PPn (Pajak Penambahan Nilai) (“Harga Pengikatan”).
- j) Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PPJB bahwa Bangunan Stage I terdiri dari :
 - Stage IA : ± 10.040 M2 (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh meter persegi). Terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas masing – masing 4 (empat) lantai dan gedung serba guna (utility building).
 - Stage 1B : ± 10.650 M2 (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi). Terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, soccer field&tribune penonton dan main pedestrian.
- k) Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB Tanah dan Bangunan Stage IA akan diserahkan selambat-lambatnya akhir Januari 2010 sedangkan penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB akan disepakati bersama oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi.
- l) Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi bahwa Penggugat Konvensi telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan tanah dan bangunan Stage I A sesuai Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010. Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai No. : 001/BASTK/CRC- CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi hanya melaksanakan sebagian kewajibannya sebagaimana ditentukan Pasal 1 PPJB.
- m) Bahwa Harga Pengikatan yang dipermasalahkan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatan *a quo* harga yang meliputi juga Bangunan Stage IB yang belum jelas tanggal penyerahannya.
- n) Bahwa *down payment* dari Harga Pengikatan sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat (2) PPJB telah dibayarkan oleh

Tergugat Konvensi karena itu pembayaran berikutnya yaitu Pembayaran ke 1 jatuh tempo pada saat Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.

- o) Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, baik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi berkewajiban melakukan negosiasi dalam rangka menentukan waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
- p) Pasal 3 ayat (1) PPJB dibuat demikian (penyerahan Bangunan Stage IB akan disepakati Para Pihak, tidak ditentukan waktu penyerahannya) karena pada saat penandatanganan PPJB gambar design untuk bangunan Stage IB yang dibuat oleh Penggugat Konvensi telah mencapai tahap akhir sehingga dalam waktu yang tidak begitu lama selanjutnya dapat ditentukan jangka waktu penyerahan Bangunan Stage IB. Kesepakatan jangka waktu pembayaran ke – 1 dilakukan 1 tahun setelah pembayaran *down payment* karena 1 (satu) tahun adalah waktu yang cukup untuk menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB menimbang saat itu *design* dalam tahap akhir penyelesaian sehingga pada saat pembayaran ke – 1, penyerahan Bangunan Stage IB telah dapat ditentukan dan disepakati oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi.
- q) Bahwa jika Pasal 3 ayat (1) PPJB dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (2) PPJB yang mengatur mengenai waktu pembayaran Harga Pengikatan maka secara hukum harus diinterpretasikan bahwa jangka waktu pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB berlaku dalam hal pada tanggal 29 Januari 2011 (satu tahun sejak pembayaran *down payment* dan penyerahan Tanah Stage I dan Bangunan Stage IB), Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
- r) Bahwa pada tanggal 29 Januari 2011 Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi belum menyepakati mengenai waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB dan masih terus melakukan negosiasi.
- s) Dalam negosiasi tersebut juga disepakati bahwa Penggugat Konvensi akan membantu menyediakan fasilitas kredit dari Bank BCA yang dana kredit tersebut akan digunakan untuk membayar Harga Pengikatan, namun demikian Penggugat Konvensi tidak melaksanakan hasil kesepakatan tersebut dan menghentikan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.
- t) Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014, Penggugat Konvensi mengajukan tagihan Pembayaran ke-1, Pembayaran ke-2, Pembayaran ke-3, dan Pembayaran ke-4 terhadap Tanah Stage I dan Bangunan Stage I yang juga termasuk Bangunan Stage

IB yang belum jelas waktu penyerahannya. Pada saat itu Penggugat Konvensi telah beritikad tidak baik dengan berusaha menghentikan negosiasi dengan cara tidak menyelesaikan design Bangunan Stage IB sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.

- u) Bahwa Surat Penggugat Konvensi No. 03/E/BSD/III/2013 tanggal 15 Maret 2013, Surat Perihal Pemberitahuan Kedua tanggal 27 Agustus 2013, dan Surat Pemberitahuan No. 523/E13/BSD/X/ 2013 tanggal 29 Oktober 2013 serta Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 dikirimkan kepada Tergugat Konvensi pada saat Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masih dalam masa negosiasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB yaitu untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
- v) Dalam salah satu negosiasi pada tahun 2015 Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi menyepakati bahwa untuk melanjutkan negosiasi Penggugat Rekonvensi diwajibkan menyerahkan dana sejumlah Rp. 70.000.000.000 (tujuh puluh milyar Rupiah) kepada Yayasan Swiss German University Asia dan hal ini telah dipenuhi oleh Tergugat Konvensi.
- w) Bahwa Surat-Surat Penggugat Konvensi yang disampaikan kepada Tergugat Konvensi sebagaimana Angka 18 di atas merupakan bentuk pelanggaran Penggugat Konvensi terhadap kewajiban Penggugat Konvensi untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB.
- x) Negosiasi yang berlangsung panjang disebabkan karena Penggugat Konvensi tidak menyelesaikan design Bangunan Stage IB bahkan memberikan syarat-syarat yang tidak berpegang pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam PPJB dan sangat jelas berniat untuk menghentikan negosiasi sehingga tidak tercapai kesepakatan seperti yang disampaikannya dalam penawarannya di mana Penggugat Konvensi memberikan opsi kepada Tergugat Konvensi untuk membeli tanah dan bangunan Kampus SGU (Tanah Stage I dan Bangunan Stage IA) dengan harga pasar yang berlaku pada tahun 2016 atau menyewa tanah dan bangunan Stage IA selama jangka waktu yang memenuhi peraturan yang ditentukan oleh Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi. Penawaran yang diajukan Penggugat Konvensi tersebut telah menyimpang dari ketentuan Pasal 1 Kesepakatan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kampus SGU – Edutown BSD City Di BSD City tanggal 11 Januari 2010 yang menentukan bahwa perubahan

Harga Pengikatan dalam PPJB dapat berubah sesuai dengan kesepakatan Para Pihak yang diakibatkan antara lain karena adanya perubahan (penambahan atau pengurangan) luas Tanah dan atau Bangunan objek PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PPJB.

- y) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa belum dibayarkannya Pembayaran ke-1 sampai ke-4 dari Harga Perikatan karena Pasal 2 ayat (1) PPJB berlaku dengan syarat bahwa Penggugat Konvensi telah menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB sehingga Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB. Bahwa dengan demikian Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi tidak dapat dianggap sah karena disampaikan pada saat Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sedang melakukan negosiasi dalam rangka melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) PPJB. Selain itu berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) dan Pasal 1266 KUHPerdara, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak atau melalui putusan pengadilan.
 - z) Permohonan Penggugat Konvensi agar putusan aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*Uitvoerbarr bij voorraad*) tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 karena tidak ada bukti otentik yang mendasari gugatan Penggugat Konvensi lagi pula gugatan Penggugat Konvensi tidak diakui oleh Tergugat Konvensi karena Tergugat Konvensi tidak melakukan wanprestasi.
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mengajukan petitum sebagai berikut:
- a. Dalam Rekonvensi
 - 1) Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi PT. Swiss German Uni untuk seluruhnya.
 - 2) Menyatakan Tergugat Rekonvensi PT. Bumi Serpong Damai, Tbk telah melakukan wanprestasi.
 - 3) Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
 - 4) Menyatakan sah dan mengikat *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") antara Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dan Yayasan Swiss German University

- Asia.
- 5) Menghukum Tergugat Rekonvensi PT. Bumi Serpong Damai, Tbk untuk menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada Penggugat Rekonvensi paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *a quo*.
 - 6) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000/hari kepada Penggugat Rekonvensi dalam hal Tergugat Rekonvensi gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Diktum No. 5.
 - 7) Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.
- b. Dalam Konvensi
- 1) Dalam Eksepsi
 - a) Menerima eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
 - b) Menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
 - 2) Dalam Pokok Perkara
 - a) Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.
 - b) Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.
6. Berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan kedua pihak berperkara, Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan yang amar selengkapnyanya sebagai berikut :
- a. Dalam Konvensi
- 1) Dalam Eksepsi
Menolak Eksepsi Tergugat
 - 2) Dalam Pokok Perkara
 - a) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - b) Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
 - c) Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
 - d) Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10.
 - e) Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.

- f) Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- b. Dalam Rekonvensi
 - 1) Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi
 - 2) Dalam Pokok Perkara
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi
- 7. Tergugat dalam hal ini merasa tidak puas dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut, kemudian Tergugat mengajukan upaya hukum dengan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Adapun keberatan-keberatan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya adalah:
 - a. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut bertentangan dengan fakta yang terungkap di persidangan;
 - b. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengandung kekeliruan dalam penilaian fakta dan penerapan hukum;
- 8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding/ dahulu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memutuskan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Menerima Permohonan Banding Pembanding/ dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dalam Rekonvensi tersebut diatas;
 - b. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/ PN.TNG. Tanggal 9 Januari 2017 yang dimohonkan banding oleh Pembanding –semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni).
 - c. Dalam Rekonvensi
 - 1) Menerima Gugatan Rekonvensi Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) untuk seluruhnya.
 - 2) Menyatakan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) telah melakukan wanprestasi.
 - 3) Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 (“PPJB”) antara Pembanding/ Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.);
 - 4) Menyatakan sah dan mengikat *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 (“MoU”) antara Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni), Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) dan Yayasan Swiss German University Asia.

- 5) Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *a quo*.
- 6) Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000/hari kepada Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dalam hal Terbanding/ Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Diktum No. 5.
- 7) Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar biaya perkara *a quo* sesuai hukum.
- d. Dalam Konvensi
 - 1) Dalam Eksepsi
 - a) Menerima eksepsi Pembanding/ Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) untuk seluruhnya.
 - b) Menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
 - 2) Dalam Pokok Perkara
 - a) Menolak gugatan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk seluruhnya.
 - b) Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.
9. Terbanding - semula Penggugat didalam kontra memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa Terbanding/Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana ditentukan dalam PPJB *aquo*.
 - b. Bahwa Terbanding/Tergugat Rekonvensi sependapat dengan putusan *judex factie* yang menolak gugatan rekonvensi dari Pembanding/ Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;
10. Terhadap hal-hal tersebut di atas kemudian Pengadilan Tinggi menyatakan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:
 - a. Menimbang, setelah memeriksa berkas perkara dan membaca secara cermat pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 dan membaca pula secara saksama Memori Banding dan Kontra Memori Banding kedua pihak berperkara, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai

berikut:

- 1) Bahwa gugatan Terbanding – semula Penggugat yang tidak menarik pihak Yayasan Swiss German University Asia, bukan berarti kurang pihak karena wewenang sepenuhnya berada pada Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya yaitu sepanjang terdapat perselisihan hukum/sengketa diantara mereka, oleh karenanya Pengadilan Tinggi tidak dapat membenarkan dalil Memori Banding Pembanding-semula Tergugat tersebut ;
- 2) Bahwa Pembanding - semula Tergugat juga mendalilkan di dalam Memori Bandingnya bahwa pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 seharusnya juga melibatkan Yayasan Swiss German University Asia karena ada *Memorandum of Understanding*, hal tersebut juga tidak dapat dibenarkan karena *Memorandum of Understanding* tidak memiliki aspek hukum, selain itu dalam PPJB tersebut hanya PT. Bumi Serpong Damai Tbk dan PT. Swiss German Uni yang melakukan perjanjian dan dengan mengacu Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdata ini berlaku sebagai undang-undang bagi mereka dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan perjanjian itu mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya;
- 3) Bahwa dalam perjalanan waktu, ternyata pihak Pembanding - semula Tergugat tidak melaksanakan ketentuan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan, yaitu mulai pembayaran ke 1 (satu) tanggal 29 Januari 2011 dan seterusnya sampai dengan pembayaran ke 7 (tujuh) tanggal 29 Januari 2017, padahal pihak Terbanding - semula Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan stage I A pada tanggal 11 Januari 2010 kepada pihak Pembanding - semula Tergugat, dengan demikian Pembanding - semula Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- b. Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri , tetapi pertimbangan tersebut belum cukup secara rinci (*onvoldoende gemotiveerd*), selanjutnya Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum tersebut untuk dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding tetapi dengan menambahkan pertimbangan hukum demi tercapainya asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Pengadilan Tinggi menambah pertimbangan hukum sebagai berikut :
Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :
 - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak

melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU- Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.

- 3) Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
- 4) Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10.
- 5) Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
- 6) Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
- c. Menimbang , bahwa bunyi amar putusan demikian adalah bersifat *declaratoir*, sehingga apabila putusan aquo telah berkekuatan hukum yang tetap tidak dapat dilakukan eksekusi, oleh karenanya bunyi amar putusan harus diperbaiki sehingga bersifat *comdenatoir* artinya bersifat perintah agar bisa dilakukan eksekusi ;
- d. Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi akhir dari suatu putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap adalah pada pelaksanaan eksekusinya, sehingga apabila suatu putusan yang bersifat *declaratoir* dan tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (*non eksekutabel*) maka asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah tidak tercapai karena pihak Terbanding – semula Penggugat harus mengulangi gugatannya dari awal lagi.
- e. Menimbang, bahwa didalam posita Terbanding –semula Penggugat butir ke 23 telah menyampaikan mengingat jika PPJB *a quo* dibatalkan secara hukum, maka pinjam pakai tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat berdasarkan Berita Acara *Fitting Out* dan Pinjam Pakai Nomor 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 juga harus dinyatakan batal atau dibatalkan secara hukum serta tanah dan bangunan aquo harus dikembalikan kepada ke PT. BSD sebagai pemilik.
- f. Menimbang, bahwa Terbanding -semula Penggugat didalam posita gugatan butir ke 24 telah menyampaikan melalui Surat No: 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014 mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City, Penggugat telah meminta Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Penggugat.
- g. Menimbang, bahwa didalam petitumnya Terbanding –semula Penggugat tidak meminta kepada Pengadilan Negeri agar

menghukum Pembanding – semula Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Terbanding – semula Penggugat tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat dengan dikabulkannya petitum gugatan Terbanding – semula Penggugat butir ke 3, ke 4 dan ke 5 maka konsekwensi logisnya Pembanding –semula Tergugat harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Terbanding –semula Penggugat, yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling- CBD/I/10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 kepada Tebanding – semula Penggugat.

- h. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas sudah selayaknya Pengadilan Tinggi memberikan keadilan yang bersifat substantif, artinya bukan hanya bersifat formalitas, dan ini bukan merupakan putusan yang bersifat *ultra petita* (memutus melebihi tuntutan), karena satu dengan yang lain saling berhubungan, apalagi dalam Petitum Gugatan Peggugat dan didalam Kontra Memori Bandingnya Terbanding - semula Penggugat ada permohonan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).
 - i. Menimbang, bahwa untuk memenuhi rasa keadilan dan agar tidak mempersulit pelaksanaan eksekusi apabila putusan aquo telah berkekuatan hukum yang tetap, maka Pengadilan Tinggi berpendapat Tergugat harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 kepada Terbanding –semula Penggugat.
 - j. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum terurai diatas Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 tersebut haruslah diperbaiki dengan menambah amar putusan yang bunyi selengkapya sebagaimana tersebut dibawah .
 - k. Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding - semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara di dua tingkat Peradilan yang untuk Peradilan Tingkat Banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan.
 - l. Mengingat ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dari HIR (*HetHerziene Indlands Reglement*) dan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;
11. Kemudian Pengadilan Tinggi dalam putusannya menyatakan bahwa:

- a. Menerima permohonan banding Pembanding - semula Tergugat.
- b. Dalam Konvensi
 - 1) Dalam Eksepsi :
Menolak eksepsi Tergugat;
 - 2) Dalam Pokok Perkara :
Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 346/Pdt.G/2016/PN. Tng. tanggal 9 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut, dengan menambah amar putusan sehingga bunyi selengkapannya sebagai berikut :
 - a) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - b) Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU- Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
 - c) Menyatakan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
 - d) Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10.
 - e) Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
 - f) Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010, kepada Penggugat.
 - g) Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
- c. Dalam Rekonvensi
 - 1) Dalam Eksepsi :
Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi.
 - 2) Dalam Pokok Perkara :
Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;
- d. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi
 - 1) Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara didalam Peradilan Tingkat Pertama, sejumlah Rp. 466.000,- (Empat ratus enam puluh enam ribu. rupiah), dan

- 2) Menghukum Pembanding - semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara di Peradilan Tingkat Banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Dari kasus posisi tersebut di atas dapat kita lihat bahwa kedua belah pihak telah sepakat melakukan suatu perjanjian. Perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan, karena perikatan dapat timbul karena adanya Undang-Undang perikatan. Mengenai pengertian perjanjian di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum di dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa sesuatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang telah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga ia diakui hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah⁵⁹:

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*). Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata anantara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak ialah perjanjian itu dapat dimatikan pembatalannya kepada hakim.
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*), Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah orang dewasa, orang yang ditaruh

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hal. 88-89.

dibawah pengampunan, dan wanita bersuami. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

- c. Ada suatu hal tertentu (*a cerlainsubjectmateri*), Sesuatu hal tertentu merupakan pokok hal perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum.
- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*), Menurut Undang-Undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUH Perdata). Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.

Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah⁶⁰:

- a. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak)Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir atau ada pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Asas kebebasan berkontra (*contract vrijheid*), Asas ini bisa disimpulkan dari perkataan "semua perjanjian" dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang member pengertian bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian.

⁶⁰ Maryati Bachtiar, 2007, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Unri, Pekanbaru, hal. 67-71

- c. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*), Asas ini dapat disimpulkan dari rumusan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari perkataan "berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya."
- d. Asas itikad baik (*tegoeder trouw*), Asas itikad baik dapat ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- e. Asas kepribadian, Asas ini berkenaan dengan berlakunya perjanjian, yaitu menerangkan pihak-pihak mana yang terkait dalam suatu perjanjian.

Perjanjian tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan Perjanjian pengikatan jual beli sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat Perjanjian pengikatan jual beli tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.⁶¹

Perjanjian pengikatan jual beli 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan

⁶¹ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hal. 267-278.

harga.⁶² Hal ini seperti yang terjadi pada kasus tersebut di atas dimana belum terjadinya pelunasan harga oleh pihak Tergugat/ Pembanding sehingga dibuat Akta Perjanjian pengikatan jual beli.

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki SHM pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status SHM merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah.

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status SHM, tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat hak milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶³ Pada kasus tersebut di atas akta Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dihadapan notaris. Sehingga akta tersebut merupakan akta otentik. Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang

⁶² Subekti, R, *Op.Cit.*, hal. 75.

⁶³ Patahna, M., *Loc. Cit.*

telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.⁶⁴

Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna, tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan dalam akta. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti Wajib atau Keharusan”. Terdapat 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:⁶⁵

- d. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- e. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- f. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Pada kasus tersebut di atas Akta Perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan notaris dibuktikan dengan bukti berupa Akta Nomor 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10. Dengan demikian akta perjanjian pengikatan jual beli pada kasus tersebut di atas merupakan akta autentik yang dapat dijadikan sebagai bukti yang sempurna dalam persidangan

Terhadap isi akta perjanjian pengikatan jual beli pada kasus tersebut di atas ternyata telah terjadi suatu wanprestasi, dimana pihak Tergugat/Pembanding tidak melaksanakan prestasinya. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati

⁶⁴ Dody Radjasa Waluyo, *Loc. Cit.*

⁶⁵ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

kewajibannya dalam perjanjian. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁶⁶

Wanprestasi dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan
- b. melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Yang terjadi pada kasus tersebut di atas adalah Tergugat/Pembanding tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan. Dalam hal ini, Tergugat/Pembanding sama sekali tidak memberikan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan yaitu untuk melakukan pembayaran atas obyek perjanjian secara berkala, padahal pihak Penggugat/Terbanding telah melakukan penyerahan terhadap obyek perjanjian sesuai dengan perjanjian.

Apa yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding juga menunjukkan tidak adanya itikad baik. Menurut teori itikad baik, setiap pihak dalam hubungan hukum, terutama dalam kontrak, diharapkan untuk bertindak

⁶⁶ Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

dengan niat yang jujur, tulus, dan penuh rasa tanggung jawab. Teori ini berfungsi untuk menjaga integritas dalam pelaksanaan hak dan kewajiban, serta untuk menciptakan suasana yang adil dan harmonis antara pihak-pihak yang terlibat. Dan dalam melakukan perjanjian salah satu asasny adalah asas itikad baik (*tegoeder trow*), dimana asas itikad baik dapat ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.⁶⁷

Wanprestasi sering kali terjadi akibat pihak yang tidak memenuhi kewajibannya memiliki niat buruk atau tidak berniat baik dalam menjalankan perjanjian. Wanprestasi juga dapat terjadi jika salah satu pihak tidak bertindak dengan itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Hal tersebut sesuai dengan yang dilakukan oleh pihak Tergugat/Pembanding yaitu tidak melaksanakan melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.

⁶⁷ A Qirom Syamsuddin M., 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal 13.

Berdasarkan analisis tersebut, maka penulis berpendapat bahwa tindakan Tergugat/Pembanding memenuhi unsur wanprestasi meskipun Tergugat/Pembanding beralasan bahwa pembayaran tidak dilaksanakan karena Penggugat/Terbanding belum menyerahkan sebagian obyek perjanjian. Namun pada kenyataannya Penggugat/Terbanding telah menyerahkan sebagian obyek perjanjian sebagaimana kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian pengikatan jual beli. Sehingga patut jika akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat/Pembanding tersebut dibuktikan dengan putusan Hakim Pengadilan Negeri yang pada putusannya menyatakan Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 dan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum. Yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi dengan menambahkan amar putusan yaitu Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 dan (2).

Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010, kepada Penggugat.

Menurut teori perlindungan hukum, penting untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu atau pihak yang lebih lemah dalam suatu hubungan hukum, agar tidak terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau ketidakadilan. Teori ini bertujuan untuk menciptakan rasa keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan bagi individu atau kelompok yang rentan terhadap potensi kerugian dalam berbagai hubungan hukum, baik dalam kontrak, transaksi bisnis, maupun dalam kehidupan sosial. Teori perlindungan hukum berperan penting dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dengan cara memastikan pihak yang dirugikan mendapatkan perlindungan, serta untuk memastikan bahwa pihak yang dirugikan memperoleh hak-hak mereka yang dilanggar. Putusan Pengadilan pada perkara tersebut di atas menunjukkan telah adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan yaitu Penggugat/Terbanding dengan adanya wanprestasi. Hal ini sesuai dengan peran pengadilan, dimana pengadilan memiliki peran yang sangat besar dalam menegakkan perlindungan hukum yaitu dengan memberikan keputusan yang adil, baik itu melalui pemenuhan kontrak, pembatalan kontrak, atau pemberian ganti rugi. Dan dalam setiap kasus wanprestasi, tujuan utamanya adalah untuk mengembalikan keadaan yang seadil mungkin bagi pihak yang dirugikan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

B. Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak- pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum, kesusilaan. Sendi ini terkenal sebagai asas kebebasan berkontrak, meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian, selain tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶⁸ Dalam membuat perjanjian para pihak harus memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat sebuah perjanjian dinyatakan sah, diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kata sepakat disini diperoleh bukan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Kalau semua itu sampai terjadi, perjanjian bisa tetap berlaku atau ada, tetapi tidak sah sampai yang dirugikan minta pembatalan di muka pengadilan.
2. Kecakapan para pihak, kecakapan diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Dalam membuat suatu perjanjian syarat kecakapan para pihak dituangkan dalam bagian identitas para pihak. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengawasan (curatele), dan orang sakit ingatan. Orang-orang yang tidak cakap

⁶⁸ Rini Pamungkasih, 2009, *101 Draft Surat Perjanjian Kontrak*, Gradien Mediatama, Jakarta Selatan, hal.9.

menurut hukum ini untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum, harus diwakili oleh orang lain.

3. Suatu hal tertentu, hal tertentu pada dasarnya bahwa objek yang diatur dalam perjanjian cukup jelas atau setidaknya dapat ditentukan. Meskipun ditentukan itu tidak secara individual, tetapi ditentukan secara umumnya (generic) saja sudah cukup. Benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Benda tersebut harus ada atau sudah ada ditangan para pihak pada waktu perjanjian itu dibuat.
4. Causa/sebab yang halal, suatu sebab yang halal dapat ditafsirkan bahwa apa yang dimaksudkan dalam isi perjanjian adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jika suatu perjanjian mengandung sebab/causa yang tidak halal, maka perjanjian itu batal demi hukum.⁶⁹ Perjanjian itu, dianggap tidak pernah ada sejak dari semula, dan para pihak akan dibawa kembali ke keadaan semula, seolah-olah perjanjian itu tidak pernah terjadi.

Syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus diperhatikan oleh para pihak.karena, apabila kata sepakat dan/atau kecakapan para pihak tidak dipenuhi, akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, apabila perjanjian tersebut tidak memuat suatu hal tertentu dan/atau suatu sebab yang halal, akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

⁶⁹ Salle, 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, CV. Sosial Politic Genius, Makassar, hal.41

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat dengan dasar Pasal 1320 KUHPdata yaitu untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subjek yang membuat perjanjian dan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif dalam perjanjian. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁷⁰

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebenarnya belum diatur dalam perundang-undangan yang dan dalam praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bersandar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

⁷⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 57.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Keberadaan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN harus dipahami sedemikian adanya sebagai dasar bagi Notaris untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan secara normatif diterima sedemikian rupa sebagai norma yang berlaku sebagai hukum positif. Prinsip yang terpenting dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian, yaitu:⁷¹

1. Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*);
2. Formal (*Formele Bewijskracht*);
3. Materil (*Materiele Bewijskracht*).

Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli antara lain adalah sertifikat tanah yang belum ada karena

⁷¹ *Ibid.*

masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut yang belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Terkadang dalam prakteknya salah satu pihak dalam suatu perjanjian jual beli tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya sehingga menurut hukum ia dipandang telah menyimpang dari perjanjian yang berakibat timbulnya suatu kerugian dari pihak lain disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁷²

Menurut J. Satrio, beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:⁷³

a. Adanya Kesalahan

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesalahan berupa kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang

⁷² Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 74

⁷³ J. Satrio, 2014, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Sehubungan dengan kesalahan debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap sengaja atau lalai apabila tidak dilaksanakan oleh seorang debitur, yaitu:

- 1) Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- 2) Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- 3) Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

b. Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

Apabila didalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang ingkar janji atau tidak menjalankan kewajibannya, maka ada pihak yang kepentingannya dilanggar. Hal tersebut menjadikan hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dirugikan dalam kepentingannya tersebut. Tanggung jawab ini lahir dari adanya tindakan pelanggaran oleh salah satu pihak terhadap suatu perjanjian.

Sebagai dasar gugatan wanprestasi, maka untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat ditempuh melalui penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dan penyelesaian litigasi atau melalui proses peradilan umum.

4. Penyelesaian Non Litigasi atau Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan Alternatif Dispute Resolution (ADR) merupakan penyelesaian sengketa perdata yang mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi berdasarkan iktikad baik para pihak. Menurut Suyud Margono, penyelesaian melalui ADR dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, *arbitrase, good offices, mini trial, summary jury trial, rent a judge dan med arb.*⁷⁴

Penyelesaian sengketa melalui ADR diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif

⁷⁴ Ros Angesti Anas Kapindha, et al., 2014, Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis di Indonesia, *Privat Law*, Volume 12 Nomor 4 Tahun 2014.

Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution/ADR). Penyelesaian sengketa melalui ADR sejalan dengan Permen PUPR No. 11/2019 tentang Sistem Pengikatan Jual Beli yang mengatur penyelesaian sengketa PPJB melalui mekanisme arbitrase.⁷⁵

Sebagaimana Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Alternatif, disebutkan alternatif penyelesaian sengketa ialah lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli. Terdapat beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

a. Arbitrase

Arbitrase menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan sebagai cara menyelesaikan perselisihan secara konkret dan mengikat untuk mencapai perdamaian. Arbitrase digunakan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu di

⁷⁵ Anda Setiawati, 2019, Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Volume 01 Nomor 02 Tahun 2019, hal.5-6.

lembaga peradilan dengan mengatasi sengketa yang berkembang atau sulit diselesaikan yang melibatkan pihak ketiga.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang mempunyai tujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Definisi ini sama dengan yang disampaikan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses berunding dengan pihak lain untuk mencapai solusi atau penyelesaian atas masalah yang dihadapi kedua belah pihak. Negosiasi merupakan cara paling ekonomis dan sederhana untuk menyelesaikan permasalahan. Namun dalam negosiasi seringkali pihak-pihak yang bersengketa gagal dalam menyelesaikan perselisihan karena kurangnya pemahaman dan keterampilan dalam teknik negosiasi.

c. Mediasi

Mediasi adalah intervensi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, netral dan tidak memihak dalam suatu penyelesaian sengketa. Mediasi pada dasarnya melibatkan bantuan pihak ketiga yang berpengalaman untuk dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan dalam situasi perselisihan untuk mencapai hasil yang lebih efektif. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak,

melainkan bertindak sebagai fasilitator dalam komunikasi antara para pihak dalam lingkungan yang terbuka.⁷⁶

d. Konsiliasi

Penyelesaian melalui konsiliasi melibatkan satu atau beberapa orang atau badan komisi konsiliasi sebagai konsiliator atau penengah yang memfasilitasi pertemuan atau memberikan fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihan secara damai. Konsiliator secara aktif ikut memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.

5. Penyelesaian Secara Litigasi

Selain mengupayakan proses non litigasi, pihak yang dirugikan dalam sengketa juga dapat melakukan upaya hukum litigasi untuk memperoleh haknya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Menurut buku "Hukum Penyelesaian Sengketa" karya Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H., menjelaskan bahwa litigasi merupakan metode konvensional dalam dunia bisnis untuk menyelesaikan sengketa, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan satu sama lain. Litigasi juga dianggap sebagai upaya terakhir (ultimum remedium) setelah upaya-alternatif penyelesaian sengketa tidak berhasil.⁷⁷

⁷⁶ Susanti Adi Nugroho, 2019, *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, hal. 21.

⁷⁷ Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1-2.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan dikarenakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial dan belum dapat mencakup kepentingan bersama, karena menghasilkan solusi menang-kalah. Akibatnya, ada pihak yang merasa puas dan pihak lain yang merasa kalah, yang dapat menyebabkan timbulnya masalah baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali lambat karena memakan waktu yang lama, dan biaya yang tidak pasti.

Mengenai litigasi, tidak ada definisi secara khusus yang diberikan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat 1 tentang Arbitrase terdapat penjelasan bahwa sengketa dalam konteks perdata dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang terlibat melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan iktikad baik, dengan menghindari proses litigasi di Pengadilan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama, baik dalam mengajukan gugatan maupun memberikan jawaban untuk membantah gugatan tersebut.

Berlindung dari berlakunya ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak dan mengikat dari adanya perjanjian, pihak yang dirugikan dalam upaya

mendapatkan hak-haknya dari suatu perjanjian dapat memilih untuk memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat menuntut pengembang dalam bentuk pemenuhan prestasi dari pengembang, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi disertai ganti rugi atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Dengan demikian, pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk menuntut dengan kombinasi-kombinasi pemenuhan (*nakoming*), ganti rugi (*vervangede vergoeding*), pembubaran, pemutusan, atau pembatalan (*ontbinding*), pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en anvullend vergoeding*), atau pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap.⁷⁸

Dari upaya hukum yang ada, para pihak memilih penyelesaian secara litigasi. Pada mulanya pihak Penggugat/Terbanding telah mengupayakan penyelesaian non litigasi yaitu dengan mengirimkan surat pemberitahuan agar pihak Tergugat/Pembanding melaksanakan kewajibannya, namun surat tersebut tidak mendapatkan balasan dari pihak Tergugat/Pembanding, sehingga pihak Penggugat/Terbanding memilih jalur litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan kepada pihak Tergugat/Pembanding ke Pengadilan.

⁷⁸ Anda Setiawati, *Op.Cit.*, hal.6-7.

Penyelesaian sengketa secara litigasi dipilih karena dalam litigasi, keputusan akhir diambil oleh hakim berdasarkan hukum dan bukti yang disajikan di pengadilan. Keputusan hakim bersifat final dan mengikat semua pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian secara litigasi merupakan proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan yang dapat menciptakan kepastian hukum.

Menurut teori kepastian hukum, sistem hukum harus menciptakan kejelasan, transparansi, dan konsistensi dalam penerapan hukum untuk memberikan perlindungan hak dan keadilan bagi setiap individu. Dalam konteks litigasi, kepastian hukum memberikan jaminan bahwa proses hukum akan berjalan sesuai dengan prosedur yang jelas, dan keputusan yang diambil akan adil, mengikat, dan dapat diprediksi. Kepastian hukum, pada gilirannya, juga mendukung proses penyelesaian sengketa yang efektif. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak setiap pihak dihormati, dan keadilan dapat tercapai dalam sistem hukum.

Teori kepastian hukum juga memberikan dasar yang sangat penting bagi litigasi karena tanpa kepastian hukum yang jelas, proses litigasi bisa menjadi tidak efektif dan menimbulkan ketidakpastian. Sebaliknya, proses litigasi itu sendiri dapat memperkuat kepastian hukum dengan mengeluarkan putusan yang sah dan mengikat. Dalam konteks ini, kepastian hukum dan litigasi bekerja sama untuk mewujudkan keadilan, stabilitas sosial, dan perlindungan hak setiap individu yang terlibat dalam sengketa hukum.

Berdasarkan teori kepastian hukum, maka para pihak khususnya Penggugat/Terbanding memilih jalur penyelesaian wanprestasi secara litigasi. Karena litigasi memberikan jaminan keputusan yang bersifat final dan mengikat. Keputusan pengadilan memberikan kepastian hukum yang jelas tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Begitu putusan dijatuhkan, pihak yang kalah wajib mematuhi, dan hanya ada sedikit peluang untuk mengubah keputusan tersebut, kecuali melalui upaya hukum yang sah seperti banding atau kasasi.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam bagian sebelumnya, maka penulis mengambil Kesimpulan sebagai berikut:

1. Wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dalam Putusan Nomor: 86/PDT/2017/PT BTN ditunjukan dengan PT. BSD (Penggugat/Terbanding) selaku Penjual, yang mengajukan gugatan kepada PT. SGU (Tergugat/Pembanding) selaku Pembeli karena wanprestasi. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri pada putusannya menyatakan Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 dan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum. Yang kemudian dikuatkan oleh Hakim Pengadilan Tinggi dengan menambahkan amar putusan yaitu menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat/Terbanding. Berdasarkan teori itikad baik, maka apa yang dilakukan oleh

Tergugat/Pembanding menunjukkan tidak adanya itikad baik, karena menurut teori itikad baik, setiap pihak dalam hubungan hukum, terutama dalam kontrak, diharapkan untuk bertindak dengan niat yang jujur, tulus, dan penuh rasa tanggung jawab, sedangkan Tergugat/Pembanding tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan. Dalam hal ini, Tergugat/Pembanding sama sekali tidak memberikan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan yaitu untuk melakukan pembayaran atas obyek perjanjian secara berkala, padahal pihak Penggugat/Terbanding telah melakukan penyerahan terhadap obyek perjanjian sesuai dengan perjanjian. Sehingga jelas bahwa tindakan Tergugat/Pembanding memenuhi unsur wanprestasi. Dan putusan pengadilan menunjukan telah diterapkannya teori perlindungan hukum yaitu dengan adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat/Terbanding dengan adanya wanprestasi yaitu berupa pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli dan menghukum Tergugat/Pembanding untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat/Terbanding.

2. Penyelesaian wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dengan cara arbitrase, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Serta penyelesaian secara litigasi melalui proses peradilan umum. Dari upaya hukum yang ada, penyelesaian terhadap kasus ini dilakukan secara litigasi. Berdasarkan teori kepastian hukum, sistem

hukum harus menciptakan kejelasan, transparansi, dan konsistensi dalam penerapan hukum untuk memberikan perlindungan hak dan keadilan bagi setiap individu. Dan dalam konteks litigasi, kepastian hukum memberikan jaminan bahwa proses hukum akan berjalan sesuai dengan prosedur yang jelas, dan keputusan yang diambil akan adil, mengikat, dan dapat diprediksi. Maka para pihak khususnya Penggugat/Terbanding memilih jalur penyelesaian secara litigasi. Karena litigasi memberikan jaminan keputusan yang bersifat final dan mengikat. Keputusan pengadilan memberikan kepastian hukum yang jelas tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Begitu putusan dijatuhkan, pihak yang kalah wajib mematuhi, dan hanya ada sedikit peluang untuk mengubah keputusan tersebut, kecuali melalui upaya hukum yang sah seperti banding atau kasasi.

B. Saran

Berdasarkan hasil Kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Para pihak yang melakukan perjanjian khususnya dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus memiliki itikad baik, selain itu para pihak yang akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris juga harus benar-benar memahami klausula-klausula yang akan diperjanjikan, sehingga semua isi dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, hal

tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian.

2. Pemerintah sebaiknya mengatur Perjanjian Pengikatan jual beli lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan secara spesifik, terutama berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum Akta Jual Beli lebih terlindungi dengan baik. Dan diatur pula tentang penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Alqur'an dan Hadist

Alqur'an Surat Al-Baqarah (2): 282

Imam Muslim, Shahih Muslim, (Darul Ihya'il Kitabil 'Arabiyyah, Juz I, Hadis No. 3937)

B. Buku

Adjie, Habib, (2018), *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.

-----, (2009), *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung Citra Aditya Bakti.

-----, (2006), *Hukum Notaris Indonesia*, Jakarta: Erlangga.

Ahmad Muhammad Al-Assal, (1980), *Al-Nizam al-Iqtisadi fi al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Alih bahasa Abu Ahmadi, Surabaya: Bina Ilmu.

Ali, Achmad, (2010), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Anshori, Abdul Ghofur, (2009), *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, Yogyakarta: UII Press.

Christie, Shinta, (2012), *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Jakarta: Universitas Indonesia.

Fea, Dyara Radhite Oryza, (2018), *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality Yogyakarta.

Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Djambatan.

Harahap, M. Yahya, (1968), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

- Kolopaking, Anita D.A., (2013), *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Bandung: PT Alumni.
- Nugroho, Susanti Adi, (2019), *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia.
- M., A Qirom Syamsuddin, (1985), *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.
- M Hadjon, Philipus, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2007), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno, (1999), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, (2008), *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Pamungkasih, Rini, (2009), *101 Draft Surat Perjanjian Kontrak*, Jakarta Selatan: Gradien Mediatama.
- Poerwadarminta, W.J.S., (2006), *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, Wirjono, (2012), *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Pustaka.
- R.Subekti, (1970), *Hukum perjanjian*, Cet.ke-II, Jakarta: PT Intermasa.
- Rahardjo, Satjipto, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rudianto, Muchtar, (2010), *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press.
- Salle, (2019), *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Makassar: CV. Sosial Politic Genius.
- Satrio, J., (2014), *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (2007), *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Soerodjo, Irwan, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

Subekti, R., (1970), *Hukum perjanjian*, Jakarta: Cet.ke-II, PT Intermasa.

-----, (1984), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke XVIII, Jakarta : PT. Intermasa.

Suratman dan Phillips, (2012), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.

Syahrani, Riduan, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Thalib, Abdul, (2005), *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, Pekanbaru: UIR Press.

Tobing, G.H.S. Lumban, (1992), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

Winarta, Frans Hendra, (2012), *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut dengan UUJN

D. Jurnal

Gaol, Selamat Lumban, (2020), Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1.

Niru, Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, (2020), "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol.7, No.2.

Puspita, Made Indah, (2014), Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Online, *Jurnal Ilmu Hukum*, Kertha Semaya, hal.1

Putri, Dewi Kurnia, Amin Purnawan, (2017), Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Universitas Islam Sultan Agung, Vol.4, No.4.

Kapindha, Ros Angesti, Anas Salvatia Dwi M., dan Winda Rizky Febrina, (2014), Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis di Indonesia. *Private Law*. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Vol. 2, No. 2.

Setiawati, Anda, (2019), Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Volume 01 Nomor 02 Tahun 2019.

Seran, Marcel & Anna Maria Wahyu Setyoawi, (2006), “Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen”, *Jurnal Hukum Pro Justitia*. No.2.

Waluyo, Dody Radjasa, (2001), Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, *Jurnal*, Media Notariat (Menor), Edisi Oktober-Desember 2001.

E. Artikel

Budiono, Herlien, Bulan Maret 2004, “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, Edisi Tahun I. No. 10.