

**TINJAUAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH KARENA WANPRESTASI**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (S.H)



**OLEH**

**NINDA YUNISSA FADHLY**

**NPM: 161010078**

**PROGRAM STUDI: ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2020**

## ABSTRAK

Kesepakatan para pihak untuk melakukan jual beli ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Untuk melakukan jual beli yang objeknya tanah, perjanjian dilakukan di hadapan PPAT. Perjanjian yang sudah dibuat oleh para pihak semestinya tidak bisa dibatalkan. Namun karena salah satu pihak melakukan wanprestasi kenyataannya pembatalan perjanjian dilakukan oleh para pihak.

Permasalahan dalam penelitian ini terkait dengan dilakukan pembatalan jual beli karena bagaimana terjadinya pembatalan jual beli karena wanprestasi dalam perjanjian dan itikad baik dari pembeli dalam perjanjian jual beli karena wanprestasi tersebut.

Metode dalam penelitian ini dari segi sifatnya tergolong dalam penelitian empiris sedangkan dari bentuknya bersifat deskriptif untuk menggambarkan masalah pokok yang telah diteliti. Populasi dan respondennya terdiri dari para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan Notaris. Data yang digunakan bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh dari hasil wawancara. Data sekunder diperoleh dari jurnal-jurnal, buku-buku, literature, dan internet. Analisis data dilakukan dengan metode induktif yang berawal dari hasil penelitian dan dihubungkan dengan pendapat para ahli dan peraturan Perundang-undangan.

Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa pembatalan jual beli karena Wanprestasi ini disebabkan oleh adanya keadaan yang memaksa berupa wabah kesulitan finansial kebangkrutan, yang dapat menghambat kewajiban pembeli melaksanakan perjanjian sebagai mana yang telah dicantumkan dalam klausul-klausul perjanjian yang telah dibuat. Kedua belah pihak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan klausul-klausul yang terdapat pada perjanjian tersebut para pihak menyetujui untuk mengakhiri perjanjian tersebut karena kesulitan finansial.

***Kata Kunci : Itikad Baik, Jual Beli Tanah, Pembatalan Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi,***

## ABSTRACT

*The agreement of the parties to conduct a sale and purchase is confirmed in Article 1457 of the Civil Code. To make a sale and purchase the object of which is land, the agreement is made before the PPAT. The agreement that has been made by the parties should not be canceled. However, because one of the parties has defaulted, in fact the agreement was canceled by the parties.*

*The problem in this research is related to the cancellation of the sale and purchase because of how the cancellation of the sale and purchase occurs due to default in the agreement and the good faith of the buyer in the sale and purchase agreement because of the default.*

*In terms of its nature, the method in this research is classified as an empirical research, while in its form it is descriptive to describe the main problems that have been studied. The population and respondents consist of parties, namely sellers, buyers and notaries. The data used are sourced from primary data and secondary data. Primary data obtained from interviews. Secondary data were obtained from journals, books, literature, and the internet. Data analysis was carried out using the inductive method which originated from the research results and was linked to the opinions of experts and statutory regulations.*

*The results of the research conducted show that the cancellation of the sale and purchase due to Default is caused by a compelling situation in the form of an outbreak of bankruptcy financial difficulties, which can hinder the buyer's obligation to carry out the agreement as stated in the agreement clauses that have been made. Both parties have good faith to carry out the agreement in accordance with the clauses contained in the agreement, the parties agree to terminate the agreement due to financial difficulties.*

***Keywords: Good Faith, Land Sale and Purchase, Agreement Cancellation, Sale and Purchase Agreement, Wanprestasi,***

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segenap rasa syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayatnya kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan lancar tak juga Salawat berserta salam tak lupa penulis ucapkan kepada Rasulillah SWA, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH KARENA WANPRESTASI”**.

Sesungguhnya dalam penulisan Karya Tulis Ilmiah ini semata-mata bukanlah mutlak dari hasil usaha penulis sendiri tetapi telah banyak juga bantuan yang penulis terima baik dari bantuan, doa serta saran dan juga masukan sehingga penulis dapat memiliki motivasi dan juga semangat yang besar sehingga penulis dapat menghadapi dalam rangka penulisan skripsi ini. Dan tidak ada sesuatu yang sempurna dan sesungguhnya kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga apabila dalam penulisan Karya Ilmiah ini masih banyak terdapat kekurangan baik dari yang disengaja atau tidak disengaja.

Penulis juga mendapat banyak dukungan materil maupun moril dari berbagai pihak-pihak yang telah mau membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis berterima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Adimiral S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah membantu penulisan dalam meimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum. selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah memberikan arahan, serta saran-saran dalam penelitian.
4. Bapak Dr. Zulkarnain Umar, S.H., M.I.S Selaku Ketua Departemen Jurusan Hukum Perdata di Fakultas Hukum

Universitas Islam Riau, yang telah memberikan saran kepada penulis mengenai judul serta penulisan skripsi ini.

5. Kepada orang tua penulis ibu Delvi Elinda dan ayah fadhly firdaus (Alm) dan papi Dahwir Lawi, dan tidak lupa kepada kakak penulis Rainy Shabrina Fadhly yang telah bekerja keras dan dapat memeberikan motivasi hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama menjadi mahasiswi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf Tata Usaha Fakultas Hukum Islam Riau yang telah membantu dalam penulisan dalam pengurusan administrasi.
8. Kepada teman-teman angkatan Hukum 2016 Monia Rizki Fitria, Tiara Novtania yang telah bersedia memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi inimasih banyak kekurangana baik dari segi bahasa maupun dari segi materi, penulismengharapkan kritik dan saran, yang dapat berguna untuk perbaikan dan kesempurnaan dalam penulisan karya ilmiah ini. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat, memberikan banyak manfaat bagi kita semua. Amin

Pekanbaru, 30 oktober 2020

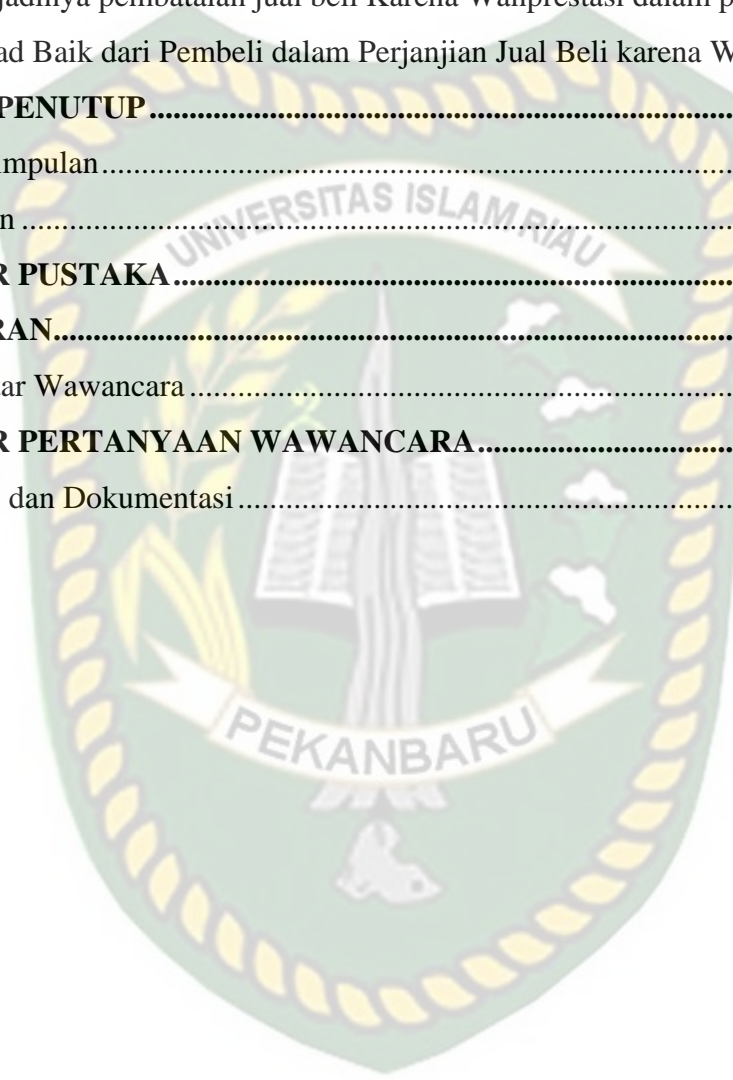
Penulis

**NINDA YUNISSA FADHLY**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN</b> .....	iii
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>TANDA PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	vi
<b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING</b> .....	vii
<b>SURAT KEPUTUSAN TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI</b> .....	viii
<b>BERITA ACARA KOMPREHENSIF</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>ABSTRACT</b> .....	xi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>8</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	8
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	13
D. Tinjauan Pustaka.....	13
E. Konsep Operasional.....	30
F. Metode Penelitian.....	31
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b> .....	<b>35</b>
A. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah.....	35
A. Subjek Hak Atas Tanah.....	38
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	40
C. Pengikatan Jual Beli Tanah.....	42

D. Pengertian Wanprestasi .....	45
E. Penyebab Terjadinya Wanprestasi .....	50
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>54</b>
A. Terjadinya pembatalan jual beli Karena Wanprestasi dalam perjanjian .....	54
B. Itikad Baik dari Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli karena Wanprestasi .....	63
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>75</b>
A. Daftar Wawancara .....	75
<b>DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA .....</b>	<b>75</b>
B. Foto dan Dokumentasi .....	76



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Ada beberapa kawasan dengan sektor serta juga potensi alam tak terbatas salah satunya adalah Indonesia yang memiliki kekayaan alam sangat melimpah baik sumber daya manusia maupun alam itu sendiri. Negara Indonesia memiliki kekayaan berupa tanah, perairan yang luas. Akan tetapi telah disebutkan bahwa segala wilayah Indonesia itu sendiri dikuasai, dimiliki oleh negara Indonesia itu sendiri. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maupun yang kian diketahui yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 1 UUPA berisikan bahwa: “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Tanah adalah komponen atas bumi yang diujarkan bidang bumi. Tanah ialah salah satu pokok yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu tak lain tanah dalam di bagian yang berbeda, akan tetapi tanah dari prespektif yuridisnya yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang menggambarkan komponen dari permukaan bumi (Arba, 2015, hal. 7).



Pada Pasal 4 butir (1) UUPA, mengemukakan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Adanya hak yang dimiliki atas tanah tersebut terdapat pada Pasal 16 UUPA diantaranya adalah hak milik disamping, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.

Bagi seseorang atau organisasi yang ingin menguasai hak atas tanah, ada beberapa macam cara salah satunya yakni dengan cara melakukan menjual dan membeli tanah. Penjelasan jual beli berdasarkan KUHPerdara dalam Pasal 1457 yakni “suatu perjanjian dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan”. Kesepakatan yakni suatu keadaan dimana seseorang bersepakat kepada orang lain untuk melangsungkan sesuatu hal. Maka dapat dilihat timbulah kaitan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan (Sunanda dkk, 2013, hal 108).

Pengertian perjanjian jual beli ini ialah suatu kaitan hukum menyinggung harta benda antar dua pihak yang saling bermufakat guna melangsungkan suatu hal (Agung dkk, 2016, hal 4).

Sedangkan jual beli ialah suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pembeli dan penjual untuk sama-sama mendapatkan hak masing-masing yakni penjual mendapatkan uang dan pembeli mendapatkan barang yang ia inginkan maka

penafsiran dari perjanjian jual beli ialah suatu hubungan antar dua golongan yang saling berjanji guna mendapatkan hak-hak masing-masing baik dari si pembeli maupun dari si penjual itu sendiri.

Perjanjian jual beli ini dikerjakan oleh pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT adalah seperti mana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) serta Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Tidak selamanya saat melangsungkan perjanjian jual beli tanah berjalan tidak selaras atas yang diperjanjikan. Ada kalanya saat mengadakan pembelian jual tanah, berlaku pembatalan jual beli tanah baik pada penjual maupun dari si orang yang ingin membeli. Oleh sebab itu, baiknya diketahui apa yang dimaksud dengan pembatalan itu sendiri. Pembatalan perjanjian ialah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari dua orang atau pihak yang saling berjanji untuk melangsungkan suatu masalah, yang bagi Undang-Undang penyelesaian tersebut dibenarkan pembatalannya.

Wanprestasi ialah tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik direncana maupun tidak direncana. Pihak yang tidak sengaja melakukan wanprestasi ataupun sengaja melakukan wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut, wanprestasi dapat berupa: ( Miru, 2012,hal 95).

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
3. Terlambat memenuhi prestasi

4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk melakukan.

Pembatalan perjanjian karena wanprestasi adalah pembatalan perjanjian yang dibuat bagi beberapa pihak yakni si penjual dan pembeli yang sudah sama-sama bersepakat tetapi pada akhirnya harus batal kesepakatan tersebut karena adanya wanprestasi atau ingkar janji baik wanprestasi itu sengaja dilakukan maupun tidak sengaja dilakukan,

Pada pembatalan perjanjian bisa dilihat dari keputusan Pasal 1265 KUHPerdara berisikan: “suatu syarat batal adalah yang bila dipenuhi akan menghapus perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perikatan”. Dalam ketentuan diatas bukan untuk menolak pelepasan perikatan; dan semata-mata menetapkan kreditur untuk memulangkan segala sesuatu yang sudah ia terima, bila suatu perjanjian tersebut sudah berlangsung.

Dalam pasal 1338 KUHPerdara butir 3 menuturkan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Pengikatan perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara pembeli maupun penjual atau baik calon pembeli maupun calon penjual yang berupa objek ataupun objek yang di perjanjikan tersebut adalah berupa tanah maupun bangunan.

Pada hal ini yang sebagai objek dari penelitian ini ialah mengenai apa yang menyebabkan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta pengikatan jual beli (PJB) mengalami pembatalan yakni karena kesepakatan awal yang sudah tertuang di dalam akta yang awalnya pihak pembeli yakni Yuli Kristianti harus membayarkan uang kepada pemilik tanah yakni Rustam sebagai pemilik tanah

tidak dibayarkan oleh si pembeli maka sudah terjadi ingkar janji atau wanprestasi sehingga terjadinya pembatalan tersebut.

Kesepakatan pengikatan jual dan beli berlangsung dengan pihak yakni Rustam berserta Yuli Kristianti dibuat didepan Notaris dan dilihat oleh saksi-saksi yang ada. Objek yang diperjanjikan adalah berupa tanah. kesepakatan pengikatan jual beli yang sudah dimufakatkan tersebut tertuang pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 04 Februari 2019 dengan penghadap Rustam sebagai pemilik tanah dan Yuli Kristianti sebagai pembeli tanah.

Dengan telah dijelaskannya secara singkat kronologis pembuatan kesepakatan jual beli dan pembatalan perjanjian pembelian dan penjualan yang terjadi dengan penjual yakni Rustam dan pembeli yakni Yuli Kristianti dan belum dijelaskannya apa penyebab yang menjadikan dibatalkannya perjanjian tersebut serta dampak hukum apa yang mencuat dari pembatalan perjanjian tersebut, maka dengan ini penulis tertarik untuk meneliti masalah yang terjadi yakni dengan judul “TINJAUAN TERHADAP PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH KARENA WANPRESTASI.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana terjadinya pembatalan jual beli karena Wanprestasi dalam perjanjian tersebut?
2. Bagaimana itikad baik pembeli dalam perjanjian jual beli karena wanprestasi tersebut?

## C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

### I. Tujuan Penelitian

1. Guna memahami terjadinya pembatalan akta perjanjian jua beli tanah tersebut.
2. Untuk mengetahui itikad baik pembeli dalam perjanjian jual beli.

### II. Manfaat Penelitian

#### a. Secara teoritis

Dari observasi diatas diharapkan menjadi petunjuk, anjuran, pembelajaran dan juga peningkatan ilmu pengetahuan pada sektor hukum perjanjian terkait permasalahan tentang pertanahan atau tentang tanah.

#### b. Secara praktis

Hasil mengenai penelitian ini dimaksudkan agar menganjurkan saran/ anjuran atau edukasi yang bermanfaat untuk orang ataupun pihak yang mengalami masalah tentang pertanahan atau tentang tanah.

## D. TINJAUAN PUSTAKA

### 1. Perjanjian

#### a. Pengertian Perjanjian

Makna Perjanjian, penjelasannya disusun pada Pasal 1313 KUHPerdata bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Mengikuti R. Setiawan (1994, hal49) keterangan terkandung didalamnya kurang cukup lantaran sekedar mengistilahkan persetujuan secara sebagian saja dan lagi amat luas, sebab dengan dipergunakan kalimat **‘perbuatan’** tehitung juga delegasi sukarela dan tindakan melanggar hukum. Beliau memberi penjelasan tersebut:

1. perbuatan pantas didefinisikan menjadi perbuatan hukum, yakni perbuatan yang bermaksud demi guna mengakibatkan dampak hukum.
2. memperluas kalimat atau bersama-sama menyimpulkan dirinya pada Pasal 1313 KUHPerdara. Sehingga menurut beliau formulasinya menjabat perjanjian yakni suatu kegiatan hukum, dimana satu orang maupun lebih menjadi menautkan dirinya atas satu orang maupun banyak .

Perjanjian ialah suatu perikatan hukum yang dimana menyinggung kekayaan benda sekitar dua pihak yang dalam satu golongan bermufakat agar melaksanakan perjanjian itu (Prodjodikoro,1996 hal 9).

Sedangkan menurut R. Subekti (1987, hal11) yang membahas bahwa perjanjian ialah suatu keadaan di mana seseorang bermufakat dengan orang lain yang dimana orang tersebut bermufakat akan bersama-sama mewujudkan sesuatu hal, pada perihal ini timbul suatu interaksi perikatan.

Perjanjian ialah keadaan dimana seseorang bersepakat kepada satu orang maupun orang lainnya, maupun dimana kedua orang tersebut bersama-sama mengikatkan dirinya untuk mencapai sesuatu. Pada pelaksanaan disebutkan dalam 3 (tiga) jenis seperti (Subekti, 2002, hal36):

1. Perjanjian guna memberikan/menyerahkan suatu barang
2. Perjanjian guna berbuat sesuatu
3. Perjanjian guna tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian untuk menyerahkan atau memberikan suatu benda contohnya seperti memperjual-belian, saling bertukarang barang, pengibahan (pemberian), mengontrakan, pinjam- pakai. Disini yang merupakan dasar adalah bentuk dari hubunganya, wujud prestasinya, ialah bersifat suatu tanggung jawab bagi debitur guna membagikan sesuatu pada kreditur, makna membagikan sesuatu kiranya akan menjadi nyata, sekiranya kita dapat mengontrolnya atas interaksi obligatoir selaku landasanya. Interaksi obligatoir acap butuh diiringi atas pemberian, yaitu berbentuk membagikan sesuatu, baik berupa sesuatu betubuh maupun tidak berbadan. Hubungan obligatoir bisa datang baik berdasarkan kesepakatan atau undang- undang (Satrio, 1999, hal50).

Perjanjian untuk berbuat sesuatu adalah kesepakatan yang bertujuan agar dapat menciptakan seperti membuat satu lukisan, kesepakatan perburuhan, kesepakatan untuk membangun sebuah garasi, dan lain sebagainya. Dalam Pasal 1241 menyatakan tentang perjanjian untuk berbuat sesuatu (melakukan suatu perbuatan), bahwa apabila perjanjian tidak dilaksanakan (artinya : jika debitur tidak menepati janjinya, maka (kreditur) juga dapat diberi kuasa sehingga dia sendiri yang mengesahkan eksekusi atas biaya debitur (debitur).

Mengenai perjanjian guna berbuat sesuatu (melaksanakan suatu kegiatan) mungkin pula dilakukan memakai cara sederhana bisa dilaksanakan selaku rill,

hanya saja pada si penagih tidak bermakna bagi siapa kegiatan itu dibuat, oleh karenanya perjanjian guna melakukan sesuatu kegiatan yang keadaanya benar-benar berdasar, tidak dapat dilaksanakan selaku rill.

Kesepakatan untuk tidak berbuat sesuatu yakni seperti kesepakatan yang bermaksud guna tidak melaksanakan sesuatu seperti untuk jangan membangun tembok, untuk jangan membuka suatu perusahaan mirip atau sama atas yang lain, dan seterusnya. Dalam Pasal 1240 mengistilahkan tentang perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (tidak melakukan sesuatu perbuatan), bahwa si berpiutang (kreditur) berhak menuntut penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perjanjian dan bolehlah ia minta supaya dikuasakan oleh hakim untuk menyuruh menghapuskan segala sesuatu yang telah dibuat tadi atas biaya si berutang (debitur), dengan tidak mengurangi haknya untuk menuntut ganti rugi, jika ada alasan itu.

Menyinggung perjanjian untuk tidak melakukan suatu perbuatan, pada prinsipnya tatkala kesepakatan yang serupa itu, apabila dilanggar, bisa dengan gampang dikaitkan dengan fakta bahwa tindakan yang, melanggar perjanjian dapat dibatalkan atau ditiadakan (Subekti, 2005, hal37).

#### **b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur ketentuan absahnya suatu kesepakatan yang terdapat beberapa point yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat sesuatu perikatan



3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Kesepakatan mereka yang memautkan dirinya ialah dimana kedua orang yang melangsungkan suatu perjanjian tersebut perlu sejalan atau sepaham dengan hal-hal pokok yang ada pada suatu kesepakatan yang mereka buat. Sehingga mereka menghendaki sesuatu yang sama secara berbalas yakni si pemilik barang memerlukan uang, sebaliknya si pembeli ingin membutuhkan barang dari si pemilik barang tersebut.

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah artinya disini adalah seseorang yang melaksanakan perikatan/kesepakatan patutlah orang yang cakap hukum atau seseorang yang sudah cukup umur atau sudah sempurna akalnya dan sehat jasmani maupun rohaninya. pada Pasal 1330 KUHPerdara ada beberapa *point* dimana seseorang yang belum memenuhi syarat atau belum cukup umur dalam melakukan perjanjian/perikatan yakni seperti:

1. Anak yang belum cukup umur
2. Orang yang didalam atau dibawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin pada situasi yang telah ditetapkan Undang-Undang dan pada kebanyakan semua orang yang bagi Undang-Undang dilarang untuk melangsungkan kesepakatan tersebut.

Suatu pokok persoalan tertentu adalah dimana apa yang telah dijanjikan baik kewenangan dan juga tanggung jawab dari kedua orang yang bersepakat maka apabila terjadi suatu perdebatan. Barang yang ditafsirkan pada kesepakatan kurang lebih yakni harus dijelaskan jenis-jenisnya. dan barang tersebut telah ada

di tangan si berutang dalam batas kesepakatan itu dilakukan dan tidak diwajibkan oleh Undang-Undang.

Suatu sebab yang tidak terlarang adalah dimaksudkan tiada lain dengan cepat harus dihapuskan suatu peluang salah sangka, maka alasan itu ialah sesuatu yang memicu seseorang agar melakukan kesepakatan yang dimaksud. Atau benda ataupun barang yang diperjanjikan tidak boleh melanggar Undang-Undang atau hukum islam atau sesuatu yang ditentang atau sesuatu yang tidak halal (Subekti, 2002, hal17).

Dalam ke-4 (empat) syarat sah perjanjian/perikatan tersebut ada unsur pokok juga dalam ajaran ilmu hukum yang meningkat yakni :

1. Dua elemen utama yang mengikat subjek (pihak) yang telah membuat kesepakatan (unsur subyektif);
2. Dua elemen utama lebih lanjut yang bersinggungan langsung atas objek perjanjian ( unsur obyektif).

Unsur subyektif melingkupi keberadaan elemen kemufakatan yang bebas saat para pihak yang berkomitmen. Sebaliknya elemen obyektif melingkupi kehadiran pada poin-poin utama yang akan persoalan yang menjadi objek yang diperjanjikan.

Menurut Muljadi dkk (2004, hal49) syarat subyektif seperti yang sudah dijelaskan diatas dari ketentuan syarat subyektif sahnya, itu berarti kesepakatan disampingkan dalam dua bentuk kedudukan .

1. Berlangsungnya perjanjian secara bebas berlaku dari pihak-pihak yang melangsungkan atau menyimpulkan kesepakatan;

2. Terdapatnya sebuah kebijakan dari golongan-golongan yang berkomitmen.

Kesepakatan bebas antara para pihak yang ini dalam aturannya ialah pengejawantahan (perwujudan) pada ketentuan asas konsesualitas, pada landasanya merupakan persetujuan bebas diduga terlaksana pada kala kesepakatan tersebut dilakukan dengan para pihak, hanya saja bisa dinyatakan kebenarannya maka perjanjian tersebut terbentuk akibat adanya kekalaiian, desakan, maupun penipuan, sebagai halnya dikemukakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang bermakna “ tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Kecakapan untuk bertindak dalam hukum ialah ketentuan subyektif kedua terjadinya kesepakatan yang berlaku antara para pihak. Kemampuan untuk berbuat ini pada keadaanya nya berkaitan atas masalah kekuasaan bertindak dalam hukum. Kendatipun keduanya beroperasi berdasarkan prinsip yang berbeda, akan tetapi menciptakan suatu kesepakatan yang absah, maka persoalan kewenangan akan bertindak juga tidak mampu dilupakan. ( Muljadi dkk, 2004, hal127)

Ketentuan objektif sahnya perjanjian bisa dikemukakan pada:

1. Pasal 1332 mencapai atas Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyinggung keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian.

2. Pasal 1335 mencapai Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengkategorikan akan kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menafsirkan definisi peristiwa tersendiri, beserta menyampaikan kesimpulan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang bermakna: “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudia dapat ditentukan atau dihitung”.

Elementer perjanjian berwujud benda yang sudah jelas klasifikasinya dalam KUHPerdata sekedar menitik beratkan atas perikatan untuk membagikan atau menyerahkan sesuatu. Suatu perikatan untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diberikan berlandaskan suatu perikatan tersebut wajarnya sesuatu yang sudah pernah dijelaskan secara benar, setiap kemufakatan antara penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual atau dibeli harusnya telah ditentukan terlebih dahulu kebendaanya.

Pada perikatan untuk melakukan, sesuatu pada prinsip KUHPerdata keadaan yang diwajibkan atau dibuat bagi salah satu pihak dengan kewajiban tersebut (debitur) harus dikaitkan atas materi tertentu, baik dalam berbentuk benda yang konkret (nyata) maupun tidak konkret (tidak berwujud).

Sebab yang halal disusun pada Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPerdata Pasal 1335 KUHPerdata menjelaskan maka : “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan

jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Pokok kesepakatan yakni dalam bentuk barang yang sudah dijelaskan klasifikasinya dalam KUHPerdara hanya menitik beratkan pada perjanjian agar diberikan dan untuk menyerahkan sesuatu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diberikan belandaskan suatu perikatan tertentu tersebut mestinya sesuatu yang telah dijelaskan secara pasti, setiap kemufakatan antara penjual dan pembeli menyinggung kebendaan yang dijual atau dibeli harusnya telah dijelaskan terlebih dahulu kebendaanya.

Pada Pasal 1335 KUHPerdara menjelaskan yakni: “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.

Kitab Undang-Undang KUHPerdara enggan menyampaikan penjelasan maupun keterangan pada sebab yang ditafsirkan pada Pasal 1320 KUHPerdara. Tetapi pada Pasal 1335 KUHPerdara yang disebut atas sebab yang halal ialah :

1. Bukan tanpa sebab;
2. Bukan sebab yang palsu;
3. Bukan sebab yang terlarang.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara tidak lain dan tidak bukan ialah prestasi pada kesepakatan yang mengemukan permufakatan, yang patut dibuat maupun disempurnakan bagi para golongan, yang minus adanya prestasi yang dijelaskan tersebut hingga kesepakatan tersebut tidak patut dan tidak bakal pernah ada bagi para golongan.

## 2. Jual Beli

### a. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah ialah suatu kesepakatan yang saling berbalasan di mana pihak satu (si penjual) setuju agar dapat menjualkan hak milik terhadap satu barang, sementara pihak yang lainnya (si pembeli) bermufakat guna membayarkan apa yang sudah disepakati berdasarkan sejumlah uang semacam bayaran dari pendapatan hak milik tersebut (Subekti, 1975, hal1).

Barang yang merupakan sasaran perjanjian jual beli itu mesti layak, sekurang-kurangnya bisa dijelaskan bentuknya beserta kuantitasnya. Pada kala ia diberikan hak miliknya pada si pembeli karena begitu merupakan salah satu sah berdasarkan hukum seperti jual beli merujuk panen yang diterima saat suatu waktu dari sebidang tanah (Subekti, 1975, hal 2).

Pada KUHPerdara jual beli terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berisi: suatu persetujuan dengan suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk melunasi harga yang dijanjikan.

Komponen-komponen yang terkandung pada uraian ini mencakup:

1. Adanya kesepakatan;
2. Adanya subjek hukum;
3. Objek hukum dan;
4. Adanya *levering*.

Persetujuan dirancangan menjadi kemufakatan oleh para golongan subyek hukum dalam jual beli, yakni penjual dan pembeli. Penjualnya yakni seseorang maupun subyek hukum yang memberikan benda dan memperoleh dana dari pembeli, sebaliknya pembeli, yaitu seseorang atau subyek hukum yang bertanggung jawab guna menyerahkan dana dan memperoleh barang objek dalam jual beli, yakni barang dan harga. Walaupun terjadi kemufakatan, akan tetapi objek pada jual beli harus dibuatkan pengalihan nyata (Salim, 2016, hal114).

Penafsiran jual beli yang diikuti pada KUHPerdara Berlandaskan Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah harus berisikan bagian-bagian seperti:

- a. Kesepakatan/kata mufakat;
- b. Kewajiban memberikan barang;
- c. Kewajiban memberikan dana dari harga barang.

**b. Syarat-Syarat Dalam Jual Beli**

Syarat atau persyaratan jual beli tanah ada dua, yakni :

1) Syarat Materill

Banyak menegaskan perihal absahnya jual beli tanah tersebut, lebih kurang seperti:

- a. Pembeli berwenang membeli tanah yang berkaitan

Artinya ialah pembeli menjadi atau memperoleh hak mesti melengkapi ketentuan guna membeli tanah yang hendak dia beli.

- b. Pembeli berwenang memindah tangankan tanah yang berkaitan

Artinya yang mempunyai hak menjual suatu sebidang tanah ialah orang yang mempunyai yang resmi mengenai kebebasan atas tanah yang bersangkutan yang disebut pemilik.

c. Tanah yang berkaitan

Bisa hendak diperjual belikan serta tidak tengah saat persengketaan. Menyinggung tanah hak yang bisa untuk diperjual belikan sudah ditegaskan pada UUPA yaitu:

- i. Hak Milik (Pasal 20);
- ii. Hak Guna Usaha (Pasal 28);
- iii. Hak Guna Bagunan (Pasal 35);
- iv. Hak Pakai (Pasal 41).

2) Syarat Formil

Suatu dokumen yang dikerjakan bagi PPAT yang bermaksud agar bisa menunjukkan adanya suatu implementasi yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah. Selepas akta dikerjakan, sekurang-kurangnya tujuh hari kerja mulai dokumen tersebut diteken, PPAT menganjurkan dokumen tersebut pada instansi pencatatan tanah untuk pendataan pengalihan kebebasan sesuai atas ketetapan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Satyo, 2018 hal39).

**c. Pembatalan Jual beli**

Sebuah perjanjian jual beli memungkinkan guna dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun keputusan secara sepihak. Selain itu pembatalan perjanjian jual beli dapat dilakukan berdasarkan keputusan dari



Pengadilan Negeri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat aktanya didepan notaris, hingga pastinya memiliki masalah hukum yang mungkin akan terjadi yaitu, pembeli tidak akan melanjutkan pembayarannya kepada penjual sebagaimana yang telah diperjanjikan seharusnya. Sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayaran terkait penjualan hak atas tanahnya tersebut (Antari, 2018, hal284).

Selain itu juga ada masalah yang mungkin terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran yang dibayarkan pembeli terlalu memakan banyak waktu, sehingga kesepakatan kemudian diakhiri atau dibatalkan dikarenakan pihak penjual memutuskan untuk memberikan tanahnya kepada penjual lainnya. Sebuah akta otentik sama halnya yang ditentukan pada ketentuan Pasal 1866 KUHPperdata yaitu merupakan suatu akta yang didalam susunanya sudah diabsahkan oleh Undang-Undang, dikerjakan didepan pejabat umum yang berwenang diletakan dimana akta itu dibuat. Suatu dokumen otentik adalah salah satu alat informasi atas pembenaran lengkap akan menjadi atau bisa dijadikan atau digunakan pada persidangan (Antari, 2018, hal285).

Berdasarkan peraturan Perundang-Undangan dan daftar bacaan, bahwa adanya aspek-aspek yang melatar belakangi pemutusan kesepakatan jual beli tanah yang berakad atas dokumen jual beli yang dimunculkan dengan PPAT seperti (Wardana, 2008, hal5) :

1. Tidak terpenuhinya kualifikasi yang ditentukan oleh Undang-Undang untuk macam-macam kesepakatan formil, yang mengakibatkan kesepakatan batal bagi hukum;
2. Tidak cukupnya ketentuan sah kesepakatan;
3. Terlaksananya kondisi batal bagi macam-macam kesepakatan yang bersyarat;
4. Pemutusan akad bagi golongan ketiga berdasarkan prinsip *action paulina*.

Mengikuti (Wardana dkk, 2008, hal6) dilihat dari kedaulatan PPAT dalam melaksanakan Akta jual beli tanah, maka sebab-sebab pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual beli tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah
2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual dan;
3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

#### **4. Wanprestasi**

Wanprestasi ataupun ingkar janji adalah suatu kondisi dimana Debitur tidak melaksanakan kewajiban pelaksanaannya atau tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, sehingga kreditur tidak dapat memperoleh janji dari pihak lain. Adapun pengertian umum tentang pelanggaran kontrak adalah kewajiban yang tidak dilakukan tepat waktu atau tepat waktu (Andonara, 2016, hal 10).

Bentuk wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi dibagi menjadi

1. Debitur sama sekali tidak melangsungkan prestasi

Dalam hal ini debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini mungkin karena debitur tidak mau melakukan hutang, atau mungkin karena tujuan kreditur tidak lagi dapat melakukan hutang atau debitur tidak digunakan secara subjektif.

2. Debitur keliru melaksanakan prestasi

Dalam hal ini, ia yakin telah meraih prestasi, namun nyatanya kreditor lain mendapatkan prestasi lebih dari yang dijanjikan. Misalnya, kreditor yang membeli gula sebenarnya menerima garam. Dalam hal ini, kami masih menganggap debitur tidak begitu mendesak. Oleh karena itu, penyerahan yang salah dimasukkan ke dalam grup ini (tidak terpenuhi) karena tidak sesuai dengan janji.

3. Debitur terlambat melangsungkan prestasi

Dalam hal ini, debitur masih belum dibayar, dan tujuan eksekusi sudah benar, tetapi tidak disepakati. Sebagaimana telah disebutkan, jika pokok bahasan berprestasi masih berguna bagi kreditor, klasifikasikan debitur sebagai orang yang kinerjanya rendah, yang dikatakan bersalah.

### 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

#### **a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kerap disingkat PPAT ialah: pejabat umum yang diberi kedaulatan untuk menerbitkan akta-akta otentik perundangan hukum tertentu menyinggung hak atas tanah atau hak atas milik atas satuan rumah susun. Pada PP No. 37/1998 ini juga mengandung PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara ialah administratur pemerintahan yang ditentukan berhubung kedudukannya agar bisa merealisasikan kewajiban PPAT dan menerbitkan dokumen di wilayah yang belum mencakup PPAT dan pada keadaan ini yang ditetapkan ialah pemimipin kecamatan.

PPAT khusus ialah Administratur Badan Pertanahan Nasional yang dirujuk akibat jabatannya guna merealisasikan kewajiban PPAT dan menerbitkan akta PPAT tertentu, khusus di dalam susunan penerapan agenda maupun fungsi pemerintahan tertentu.

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kekuasaan untuk menerbitkan akta pengalihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Ismudiyanti, 2009).

#### **b. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Menurut (Ismudiyanti, 2009), fungsi Administratur Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni:

1. Mendukung pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang akan melaksanakan kegiatan hukum untuk mengajukan permintaan ijin pengalihan kewajiban dan permintaan penekanan konvensi serta registrasi.
2. Membantu menjadikan akta tentang perbuatan hukum yang saling berkaitan satu sama lain atas hak atas tanah dan juga hak tanggungan (akta membeli dan menjual, bertukaran dan lain-lain).

#### **c. Fungsi dan Tanggung Jawab PPAT**

Menurut (Ismudiyanti, 2009) fungsi dan wewenang Administaratur Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah seperti:

1. Menerbitkan akta yang bisa digunakan sebagai landasan yang kompeten bagi implementasi registrasi perpindahan hak atau memuat hak.
2. PPAT berkewajiban atas terlaksananya komponen kebijakan dan kewenangan penghadap dalam akta dan kebenaran perbuatan hak selaras data dan penjelasan yang diberi kepada para penghadap yang diingat atau diperkenalkan.
3. PPAT berkewajiban surat yang digunakan berpedoman melaksanakan perbuatan hukum harkat dan kepastiannya telah terpenuhi jaminan kepastiannya agar bisa ditindak lanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan syarat yang berlaku.

4. PPAT berkewajiban absahnya kegiatan hukum selaras bukti penjelasan para penghadap beserta melindungi keaslian dokumen serta konsisten pada perbuatannya sesuai prosedur.

#### **E. KONSEP OPERASIONAL**

Pengikatan jual beli tanah menggambarkan suatu kegiatan hukum yang melewati sistem pertukaran hak atas tanah. Kesepakatan ini berkeadaan memaksa hingga menyebabkan adanya kewenangan dan tanggung jawab pihak yang melaksankannya. Pada Pasal 1234 KUHPdata memastikan bentuk-bentuk prestasi ialah “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu”.

Ketika pihak yang terbebani kewajibannya enggan memenuhi kewajibannya dari hal tersebut dapat disebut wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak bisa menanggung atau ingkar janji ketika melakukan komitmen sebagai halnya yang telah disepakati pada kesepakatan yang dikerjakan oleh pihak yang memberikan bantuan dan pihak yang berhutang atau yang menerima sesuatu dari kreditur (Retno, 2017, hal144).

Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) hak milik atas tanah adalah suatu kegiatan hukum yang melewati sistem pergantian hak milik atas tanah. PPJB merupakan jalan tengah yang dibuat oleh penjual bersama konsumen sebelum terjadinya pelaksanaan jual beli, hal ini lantaran akibat adanya bagian-bagian dari jual beli yang belum dipenuhi atau pun komponen-komponen yang belum lengkap untuk melakukan jual beli tersebut.

Dalam PPJB ditentukan beberapa pihak yang hendak melaksanakan jual beli. Mereka mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk menaati perjanjian. Sebagai mana suatu hubungan, kesepakatan jual beli tanah menyimpan kewenangan dan tanggung jawab sejak para pihak yang melangsungkanya, apabila jika keadaan yang sudah pernah dimufakatkan saat kesepakatan jual-beli tersebut digugurkan maupun dibatalkan bagi para pihak yang mengadakannya kemudian bisa dikatakan sudah terjadi ingkar janji (Antari, 2018, hal283).

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Pada Pengkajian yang diterapkan penulis untuk memperoleh hasil sebagaimana yang diharapkan dan juga untuk memperoleh data yang akurat dan juga dapat dipahami oleh banyak orang.

Penelitian ini dapat dilihat dari jenisnya tergolong kedalam penelitian *Empiris*, menggunakan metode wawancara kepada orang-orang yang terkait. Apabila dilihat dari bentuknya, maka observasi ini bersifat deduktif.

Penelitian bersifat deduktif adalah pada cara prosedur deduktif, bertolak belakang atas suatu prosisi umum yang kebenaraanya sudah didapatkan (diyakini) dan diakhiri atas suatu jalan keluar (pengetahuan baru) (Sunggono, 2012, hal11).

Penelitian ini menggambarkan tentang tinjauan untuk mengakhiri perjanjian akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (riset terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 04 tanggal 22 Maret 2019).

### **2. Lokasi Penelitian**

Observasi ini dilakukan di Jalan Garuda Sakti KM 7 Jalan Sidorame Pekanbaru Riau. Penelitian ini meneliti sebuah pembatalan akta perjanjian pengikatan membeli dan menjual, tanah dari studi terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 04 tanggal 22 maret 2019, namun terjadi permasalahan yakni wanprestasi yang dimana pembeli harus membayar uang kepada penjual sampai waktu yang ditentukan, dan pada akhirnya kedua belah pihak melakukan atau mengambil jalur musyawarah untuk mendapatkan mufakat.

### **3. Populasi dan Responden**

Populasi ialah beberapa orang maupun beberapa orang yang memiliki karakter yang sama. Adapun populasi pada penelitian ini yakni pihak yang bersangkutan yakni pihak pertama Rustam dan pihak kedua yakni Yuli Kristianti, sebab populasi pada observasi ini sedikit kemudian populasi ini dijadikan responden observasi dengan cara melakukan penelitian wawancara.

### **4. Data dan Sumber Data**

Pada observasi ini bukti yang dapat dikumpulkan ialah bahan data sekunder dan dapat dibedakan menjadi beberapa sumber yakni terdiri dari:

#### **a. Data Primer**

Merupakan hasil dari wawancara yang dilakukan pada penelitian ini. Penulis mendengarkan pendapat golongan-golongan yang terkait didalam pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang



merupakan studi terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 04 tanggal 22 Maret 2019.

b. Data Sekunder

Mengambarkan data yang membagikan penyelesaian dan memperkuat penjelasan dari hukum primer yang terkait, sumber dari data sekunder dapat berupa daftar-daftar bacaan yang berhubungan atas penelitian dan juga hasil KUHPerdara yang berkaitan atas pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang merupakan studi terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 04 tanggal 22 Maret 2019.

c. Data Tersier

Merupakan bahan untuk penunjang dan dapat menghasilkan petunjuk dan mendeskripsikan hukum primer dan sekunder dan juga dapat dimanfaatkan dalam observasi ini.

### 5. Alat pengumpulan data

Dalam pengumpulan catatan data penulis melakukan pengkajian dengan metode pengumpulan bahan atau data yang terdiri sebagai berikut:

- a. Wawancara, yakni dengan tata cara wawancara dibuat dalam penelitian ini adalah wawancara nonstruktur atau dimana penulis memberikan pertanyaan secara bebas tidak berstruktur kepada koresponden yang ada tanpa terikat oleh daftar-daftar pertanyaan yang ada, dan demikian penelitian atau penulis bebas menentukan pertanyaan-pertanyaan yang

berhubungan sesuai dengan permasalahan yang diteliti atau di permasalahkan objeknya tersebut.

#### **6. Analisa Data**

Apabila sudah didapatkan data yang dikumpulkan dari lapangan, maka penulis mengkalsifikasikan masalah pokok itu secara masing- masing. Setelah itu penulis menyajikan dalam bentuk uraian dengan masalah- masalah pokok. Hasil dari wawancara penulis menyajikan dalam bentuk tulisan yang uraiannya jelas dan dapat di perinci. Setelah disajikan maka dapat dibandingkan atau dianalisis dengan pendapat pakar-pakar atau dalam perundang-undangan yang berlaku atau dipakai dalam observasi ini.

#### **7. Cara Pengambilan Kesimpulan**

Cara pengambilan kesimpulan yang digunakan adalah yang dipakai dalam pengkajian ini adalah metode induktif. Metode induktif itu sendiri adalah dimana proses awalan dari penarikan prosisi khusus (sebagai hasil peninjauan) dan berujung pada suatu pendapat (wawasan yang baru).

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah menggambarkan kebutuhan primer manusia. Perihal ini sudah tidak merupakan rahasia biasa lagi bahwa pada menjalankan aktivitas seseorang atau suatu badan hukum membutuhkan tanah, bagi melaksanakan aktivitas sehari-hari atau sebagai lingkungan domisili. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia, selain itu perkembangan jumlah manusia yang ada di bumi ini menyebabkan persaingan untuk mendapatkan tanah semakin sulit. Di satu sisi jumlah manusia tetap bertambah tetapi jumlah tanah tidak bisa bertambah atau tetep. Hal ini membuat harga tanah di daerah padat menjadi sangat tinggi karena diperebutkan oleh banyak orang (Pramukti, 2015, hal 1).

Penyebutan tanah pada bahasa kita bisa digunakan dalam beragam arti. Hingga dalam penggunaannya perlu diberi penjelasan sehingga didapati dalam definisi apa sebutan tersebut diperankan.

Pada Hukum Tanah istilah ‘tanah’ digunakan dalam arti hukum, selaku suatu penjelasan yang sudah diberi arti sah oleh UUPA.

Pada Pasal 4 disebutkan “Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang”. Dan begitu pula dijelaskan Tanah itu dalam arti hukum adalah permukaan bumi butir (1)

sebaliknya hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berukuran dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Menggunakan atau memakai tanah yang dialokasikan dan dimiliki oleh orang yang diberikan hak oleh UUPA. Jika penggunaan tanah terbatas pada tanah, maka kepemilikan dan kepemilikan tanah dengan hak tersebut menjadi tidak berarti. Untuk setiap permintaan yang tak terhindarkan, bagian tubuh di bawah bumi dan air serta ruang di atas bumi juga harus digunakan. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya (Harsono, 2008, hal 18).

## **2. Hak Atas Tanah**

UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai dasar kebijakan petanahan Nasional yang memang sejak awal berciri populis, maka pemerintahan yang mendapat legitimasi dari Negara berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA mempunyai wewenang untuk;

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Ketentuan Pasal 2 ini kemudian dijadikan dasar bagi Negara untuk mengatur pemberian hak-hak atas tanah, seperti tersebut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA. Pasal 4 menentukan.

- 1) Atas dasar hak menguasai dari sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukannya ada macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kemudian bersumber Pasal 16 UUPA diatur tentang bentuk-bentuk hak atas tanah yang dialokasikan pemerintahan adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Hutan

## 7. Hak Memungut Hasil Hutan

Dan hak-hak lainnya yang tidak termuat dalam hak-hak tersebut diatas yang akan dikonsistenkan atas Undang-Undang serta hak-hak lain yang bentuknya sementara (Supriyanto, 2010, hal 52).

### A. Subjek Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, Negara mempunyai wewenang untuk menentukan bermacam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada subjeknya baik orang perorangan atau badan hukum.

Hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Lembaga Negara, Kementrian, Lembaga Pemerintahan Non Kementrian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan Negara asing , perwakilan Negara asing, perwakilan badan internasional, badan keagamaan, dan badan social(Santoso, 2014, hal 71).

Bentuk-bentuk Hak atas tanah yang berkarakter sementara disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Berlandaskan penggunaan maupun penggunaan tanahnya, hak atas tanah dialokasi menjadi 2 yakni:

- a) Hak atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan yang diartikan dengan bangunan disini dapat berupa rumah tempat tinggal, atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah susun/apartemen/*condominium*, kantor, hotel, pasar/plaza, mall, pabrik, gudang, rumah sakit/pusat kesehatan masyarakat, gedung olahraga, gedung pertemuan, gedung pendidikan, gedung peribadatan, gedung panti asuhan, terminal, pelabuhan, Bandar udara.
- b) Hak atas tanah untuk keperluan bukan mendirikan bangunan adalah hak atas tanah untuk keperluan kebutuhan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.

Berdasarkan masa penguasaan tanahnya hak atas tanah diberi menjadi 3 macam, yaitu:

- a) Hak atas tanah yang tidak dibatasi jangka waktu tertentu atau berlaku selamanya.
- b) Hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu.

Hak atas tanah ini adalah hak Guna Usaha, Hak Guna Bagunan, Hak Pakai yang bersifat privat, dan Hak Sewa untuk Bagunan.

- c) Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya.

Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dipunyai oleh Lembaga Negara, departemen, lembaga pemerintahan, non departemen,

pemerintahan provinsi, pemerintahan kabupaten/kota, badan keagamaan, badan social, perwakilan Negara asing, dan perwakilan badan internasional.

Salah satu hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Hak Milik. Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, bank pemerintahan, badan keagamaan dan badan social. Orang bekwargaan asing tidak dapat memiliki tanah Hak Milik di Indonesia. Pemilikan tanah Hak Milik oleh orang bekwarganegaraan asing berakibat batal demi hukum tanahnya menjadi hapus serta tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

#### **B. Peralihan Hak Atas Tanah**

Pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangannya yang berlaku. Untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang begitu fatal. Begitupula dengan



pembeli tanah yang harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya ( Saranaung, 2017,hal13).

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* yaitu suatu teknik untuk *record* ( rekaman, menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan, atau lain-lain atas hak). Terhadap suatu bidang tanah, kata lain ini berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Sementara itu bersumber Pasal 19 ayat (1) UUPA” Untuk menjamin kepastian hukum diseluruh Negara Republik Indonesia berdasarkan ketetapan yang diatur dengan Peraturan Pemerintahan”.

Kemudian lebih lanjut diatur pada Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa Pendaftaran tanah mencakup:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan atas tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang belaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dan dalam pengerjaanya PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

Dan juga bersumber Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Pealihan tanah dan benda-benda diatasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yang harus memenuhi

formalitas diikuti prosedur yang ditetapkan dihadapan PPAT dilakukan melalui prosedur yang telah dibuat dihadapan PPAT.

### **C. Pengikatan Jual Beli Tanah**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian sementara yang bersifat sementara karena dalam keadaan tertentu akan ditunda sampai dengan waktu jual beli dapat dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencorakan Pejabat Berwenang Notaris harus mendapat kuasa dari Meneliti secara seksama akta yang dibuat untuknya agar akta tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan kode etik notaris serta tidak bertentangan dengan hak dan tanggung jawab tiap-tiap pihak. (Sinaga, 2017, hal 2).

Karena persyaratan jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum sebelum PPAT tidak terpenuhi, maka diperlukan perjanjian tertulis yang otentik dan mengikat untuk menjamin legalitas yang menawarkan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak, terutama pembeli. . Perbuatan otentik, sebagai bukti terkuat dan terlengkap, memegang peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. PNS yang diberdayakan untuk menerbitkan dokumen otentik berdasarkan undang-undang antara lain notaris dan PPAT. Kesepakatan yang bisa dibuat sebelum AJB bisa dibuat adalah PPJB. PPJB dapat dibedakan menjadi dua (dua) jenis:

1. Akta PPJB baru adalah janji karena biasanya harga tidak dibayar penuh oleh pembeli, namun masih mencicil dalam beberapa kali pembayaran yang dikenal dengan PPJB Belum Selesai.

2. Akta PPJB yang pembayarannya telah dilunasi akan tetapi akta jual beli tidak bisa dibuat didepan PPAT yang berwenang karena persyaratan dan alasannya tidak sesuai dengan persyaratan dan alasan yang mengakibatkan AJB tidak dapat dilakukan, disebut PPJB Berbayar.

Meskipun keduanya memiliki latar belakang yang berbeda secara fundamental, yaitu apakah harga jual dan beli itu dibayarkan, kedua dokumen PPJB tersebut bersifat mengikat para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi ahli waris atau penerima hak yang meninggal dunia. Beberapa hal yang perlu diperhatikan saat melaksanakan PPJB secara umum antara lain:

1. Uraian objek tanah dan bangunan harus jelas, termasuk tetapi tidak terbatas pada Luas tanah dan gedung (bila harus dengan gambar arsitektur tanah dan gedung), sertifikat dan pemegang hak, dan pengesahan tanah dan bangunan tersebut.

2. Nilai properti per meter, nilai total dan metode pembayaran. Harga real estat juga bisa dicicil dan dilunasi saat AJB ditandatangani.

3. Kondisi tertentu dibatalkan, misalnya jika ternyata pembangunan rumah tidak memenuhi jangka waktu yang dijanjikan kontraktor, calon pembeli berhak membatalkannya dan mendapatkan deposit kembali. Atau jika pembangunan selesai tepat waktu, namun calon pembeli secara sepihak membatalkannya, calon pembeli kehilangan simpanannya.

4. Konfirmasi pembayaran pajak yang menjadi tanggungan masing-masing pihak dan biaya lain yang diperlukan seperti biaya survei dan biaya notaris / PPAT.

5. Jika perlu bisa dimasukkan klausul deklarasi dan jaminan dari calon penjual, yaitu properti tidak dijual tidak menjadi hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika kesaksian dan jaminan calon pelanggan terbukti tidak benar, prospek tersebut membebaskan prospek dari klaim pihak lain (Kurniawati, 2018, hal 8).

Perjanjian jual beli tanah bersifat mengikat, dan timbul karena keterlambatan atau adanya kondisi tertentu yang diatur oleh undang-undang terkait pembelian hak atas tanah, dan kondisi tersebut pada akhirnya menghambat penyelesaian transaksi pembelian hak atas tanah. Beberapa dari persyaratan ini berasal dari undang-undang yang ada dan dibuat sebagai kesepakatan antara para pihak yang menjual hak atas tanah. Seperti persyaratan jual beli pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli mengingatkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli tanah Kontrak yang dibuat dihadapan notaris biasa disebut kontrak jual beli (PJB).

Dengan membagi kata-kata dalam perjanjian jual beli menjadi perjanjian jual beli, maka Anda dapat melihat arti dari perjanjian jual beli tersebut. Perjanjian yang mengikat antara pembeli dan penjual mengikuti R. Penjelasan adalah kesepakatan yang dicapai pembeli dan penjual sebelum mencapai kesepakatan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor yang harus dilakukan terlebih dahulu, sehingga penjualan dapat dilakukan, di antaranya karena sertifikat masih dalam keadaan dormant dan harga belum dibayarkan terus menerus maka sertifikat tersebut tidak ada.

Isi perjanjian jual beli menggambarkan perjanjian pendahuluan yang muncul dari prinsipal, biasanya dalam bentuk komitmen para pihak, yang memuat masa berlaku perjanjian pokok yang disepakati. Misal, pada perjanjian jual beli hak atas tanah, syarat-syarat pada perjanjian kebanyakan memuat komitmen penjual dan pembeli hak atas tanah dengan syarat-syarat, sehingga dimungkinkan untuk menandatangani perjanjian utama terlebih dahulu, yaitu perjanjian jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Baswedan, hal 6).

#### **D. Pengertian Wanprestasi**

Berdasarkan kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Oleh karena itu, default adalah kegagalan debitur (yang berhutang banyak) untuk melakukan atau gagal melaksanakan kondisi yang seharusnya atau telah dilakukan dalam perjanjian. Wanprestasi ( lalai/ alpa) dapat datang atas :

1. Kesengajaan atau kealpaan debitur itu sendiri

2. Adanya keadaan yang memaksa (*overmacht*) (Simanjuntak, 2016, hal 292).

Tujuan setiap orang untuk terikat dengan orang lain merupakan salah satu tujuan untuk mencapai gengsi yang diinginkan oleh pihak-pihak yang terikat oleh perjanjian, namun kinerja yang Apa yang diharapkan para pihak dalam kesepakatan mungkin tidak selalu bisa dilakukan dengan baik.

Kegagalan dalam Pencapaian ini dapat dicapai karena perilaku salah satu pihak tidak sesuai dengan isi kesepakatan yang dicapai, dan pihak yang tidak melaksanakan layanan yang dijanjikan berada pada posisi pihak yang melanggar janji.

Kelalainan atau tidak melangsungkan prestasi yang yang sudah dijanjikan sebagai halnya yang telah disebutkan pada ilmu hukum diucapkan dengan sebutan wanprestasi.

Wirjono Prodjodikoro menyebutkan, bahwa kalimat ‘Wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam suatu hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian’.

Dalam perjanjian untuk menentukan debitur gagal melaksanakan kewajibannya, antara lain: Jika orang tersebut melangsungkan perbuatan yang dilarang, ia tidak melangsungkan tugas tersebut. Seseorang yang default umumnya diperingatkan (*sommatie*) oleh juru sita dari pengadilan, yang melibatkan metode lisan sehubungan dengan aktivitas tersebut. Pada hal ada teguran, surat tercatat atau surat transfer sudah cukup sepanjang debitur tidak membantahnya.

Pasal 1238 KUHPerdara menerangkan “ si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ia menetapkan bahwa si berhutang akan dianggap dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan”. Kesepakatan tidak perlu dibuat jika debitur dapat dianggap lalai pada suatu saat, misalnya dalam hal kesepakatan membuat baju pengantin, tetapi pada hari pernikahan gaun tersebut belum siap.

Jika prestasi tersebut berupa tidak melakukan sesuatu perbuatan, maka dengan melakukan perbuatan ini si berutang juga dengan sendrinya juga lalai

Adakalanya dalam kontrak sendiri telah mengatur kapan atau dalam hal apa debitur dapat dianggap lalai, dan disini tidak diperlukan peringatan (sommatie).

Wanprestasi dalam suatu perjanjian akan dihapuskan tatkala telah dipenuhinya prestasi yang diinginkan oleh para kelompok pada kesepakatan tersebut. Interpretasinya pememuhan perihal menghapuskan wanprestasi ( Yudhistira, 2016, hal 12).

Wanprestasi sebagai halnya diatur pada Pasal 1236 BW ( untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW ( untuk prestasi berbuat sesuatu). Selanjutnya bersama dengan wanprestasi pada Pasal 1243 BW menjelaskan bahwa pengubahan suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikan, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Mengikuti Setiawan, pada implementasinya selalu ditemukan ingkar janji pada hukum perdata, ada 3 motif ingkar janji :

- a. Tidak memnuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memnuhi prestasi
- c. Memnuhi presatsi secara tidak baik

Sehubung dengan perbandingan ingkarjanji yang ada diatas, Permasalahan muncul apabila debitur yang gagal melaksanakan tepat waktu dianggap terlambat atau gagal melaksanakan sama sekali jika debitur tidak mampu melaksanakan, maka masih digolongkan kedalam keterlambatan melaksanakan prestasi secara tidak baik ( Yahman, 2014, hal 82).

Merujuk Subekti. Wanpresatsi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat jenis yakni:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupiakan dilakukanya;
- b. Melaksanakan apa saja yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa saja yang diperjanjiakn tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut M. Yahya Harahap, secara umum wanpresatasi yaitu: Implementasi komitmen yang tidak dilakukan tepat waktu atau tidak tepat. Jika demikian, seorang debitur disebutkan dan sedang dan dalam keadaan default jika dia melakukannya Karena kelalaian, dia terlambat sesuai jadwal yang dijadwalkan



atau memberikan pidato yang tidak pantas. Membahas wanprestasi ( Yahman, 2016, hal 83).

Unsur-unsur Wanprestasi adalah:

1. Kesalahan yang dimaksud adanya kesalahan, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang di lakukan harus dapat dihindarkan.
  - b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu efek mungkin atau mungkin tidak dapat diprediksi, untuk mengukur efek yang dituduhkan atau untuk mengetahuinya dapat dilihat dari elemen obyektif dan subyektif. Tujuannya, yaitu ketika keadaan normal efek dapat diprediksi, sedangkan elemen subjektif menurut seorang ahli adalah efek yang diharapkan. Kesalahan mempunyai 2 definisi, yaitu kesalahan dalam definisi luas yang mencakup unsur musyawarah dan kelalaian, dan kesalahan dalam definisi sempit yang hanya menyangkut kelalaian.

## 2. Kelalaian

Kelalaian menggambarkan sebuah aktivitas dimana seseorang pelaksana mengetahui perihal kemungkinan terjadi perihal yang memberatkan orang lain. Untuk memastikan elemen kelalaian memang tidak mudah, itu perlu dibuktikan, karena sering kali dijanjikan justru ketika suatu pihak harus melaksanakan sesuai yang dijanjikan.

### 3. Kesengajaan

Kesengajaan adalah tindakan yang diketahui dan diinginkan. Oleh karena itu, ketika kesengajaan terjadi, tidak perlu ada niat untuk menyakiti orang lain. Cukup diketahui dan pelaku terus melakukan perbuatannya

Yang paling gampang menentukan seseorang melaksanakan Wanprestasi yakni saat perjanjian yang bermaksud untuk tidak melakukan sesuatu aktivitas. Tatkala orang itu melakukannya bermakna ia melawan perjanjian, ia dapat disebutkan melangsunjkan Wanprestasi ( Adati, 2018, hal 6).

#### **E. Penyebab Terjadinya Wanprestasi**

Terjadinya wanprestasi (ingkar janji / wanprestasi) adalah keadaan dimana debitur tidak bersedia atau tidak dapat memenuhi janji yang tercantum dalam perjanjian pinjaman. Pemicu debitur wanprestasi bisa berupa wajar (diluar kemampuan dan kemauan debitur) atau karena itikad baik debitur. ( Hariyani, 2010, hal 27).

Wanprestasi terjadi disebabkan adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Yang dimaksud adanya ‘kesalahan’, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang dilakukan dapat dihindarkan
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Sebuah efek mungkin atau mungkin tidak dapat diprediksi, untuk mengukur atau mengetahui efek yang diduga, menjadi jelas dari elemen objektivitas dan subjektivitas objektif, yaitu ketika keadaan normal efek dapat diprediksi, sedangkan elemen subjektivitas adalah hasil yang diharapkan menurut penilaian ahli.

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadi kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kealalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seseorang pealaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Yang paling mudah untuk menetapkan seseorang melakukan wanprestasi ialah dalam melakukan perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia dapat dikatakan wanprestasi.

### **Akibat Hukum Wanprestasi**

Dalam hal ini yang dimaksud dengan akibat hukum adalah tindakan yang dilakukan untuk mencapai hasil yang diinginkan pelaku, dan diatur dengan undang-undang. Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum, yaitu tindakan yang dilakukan untuk melindungi sesuatu yang diwajibkan oleh undang-undang.

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang timbul dari tindakan hukum yang dilakukan oleh badan hukum terhadap benda hukum atau

akibat lain yang disebabkan oleh peristiwa tertentu yang ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum menurut undang-undang yang bersangkutan. itu.

(Dsalimunthe, 2017, hal13).

Ada empat akibat yang dapat timbul dalam wanprestasi, yakni sebagai:

1. Perikatan tetap ada
2. Debitur mesti melunasi ganti rugi pada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, Jika kendala muncul selepas debitur wanprestasi, melainkan kreditur memiliki celah maupun kesilapan yang besar. Oleh lantaran itu, debitur tidak boleh memaksakan situasi yang meyakinkan.
4. Jika perikatan muncul dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat melepaskan diri dari kewajiban memberikan kontrak prestasi mengenakan Pasal 1266 KUHPerdara.

Akibat wanprestasi yang dibuat Debitur dapat merugikan kreditur, hukuman atau konsekuensi hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat jenis yakni:

- a. Debitur diharuskan membayarkan ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur ( Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- c. Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara).

- d. Pembayaran biaya perkata apabila diperkirakan maka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR) (Dsalimunte, 2017, hal17).

Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), default oleh satu pihak membagikan hak pada golongan lainnya guna mengakhiri kesepakatan. Pada kasus ini, pembatalan harus diminta dari hakim. Permohonan ini juga dibuat kendatipun fakta bahwa persyaratan penarikan untuk kegagalan memenuhi kewajiban ditentukan dalam perjanjian (Simanjuntak, 2017, hal 293).

Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajiabnnya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerdara)

Sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara, maka dala, hal denitur melaksanakan wanprestasi, maka kreditur dapat menentukan gugatan-gugatan haknya berbentuk:

1. Pemenuhan perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
3. Ganti rugi saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Terjadinya pembatalan jual beli Karena Wanprestasi dalam perjanjian

Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh Undang-Undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut (Sunanda, 2009, hal 108).

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia berasaskan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diperoleh beberapa pertimbangan untuk memutuskan atau alasan untuk melakukan pembatalan perjanjian (Subekti, 2002, hal 26).

Alasan itu dapat dikelompokkan kedalam lima kategori sebagai berikut:

- a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat batal demi hukum
- b) Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, yang berakibat
  - 1) Perjanjian batal demi hukum atau
  - 2) Perjanjian dapat dibatalkan
- c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat
- d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*
- e) Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dibatalkan dimaksudkan

apabila terjadi perjanjian tersebut tidak memiliki unsur subyektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan pada pihak dan kecakapan para pihak dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ( Sundanda, 2009, hal 107).

### **Penyebab Terjadinya Pembatalan Pengikatan Jual Beli**

Mengenai pembatalan perjanjian dapat djumpai dari ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa terperoleh 3 hal yang dapat mengakibatkan pembatalan suatu perjanjian yakni:

- a. Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik yaitu saling memberikan prestasi terkait satu sama lain, Jika salah satu pihak gagal mencapai tujuan, itu akan terjadi terhubung langsung kepada pihak yang sudah memenuhi prestasi.

Dengan demikian apabila salah satu golongan sudah melakukan wanprestasi karena tidak menepati isi dari kesepakatan yang sudah dibuat maka kelompok lawan berhak untuk mengajukan untuk perjanjian tersebut dibatalkan. Tetapi pihak lawan apabila dia juga melakukan wanprestasi maka dia tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan pada perjanjian tersebut

- b. Syarat batal dicantumkan ketika para pihak lawan telah melakukan wanprestasi dan tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila prestasi atau kewajibanya tersebut tidak terpenuhi oleh salah satu pihak ( Pasal 1266 KUHPerdara)

- c. Pembatalan tersebut terkait perjanjian tersebut harus dilakukan melalui putusan Pengadilan Negri. Pembatalan pada gugatan wanprestasi harus dituntut oleh salah satu pihak.

Kata pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara diuraikan bersifat memaksa oleh karena itu tidak diperbolehkan untuk ditentang atau disampingi melalui perjanjian mereka. Apabila kesalahan terkait wanprestasi terbilang relative masih kecil, maka hakim berwenang untuk menolak tuntutan pembatalan tersebut. Ada dua upaya guna mengajukan pembatalan perjanjian tersebut yakni dengan cara:

1. Pertama pihak yang berkepentingan melakukan gugatan perdata atas perbuatan wanprestasi mengajukan Pengadilan Negri setempat serta mengajukan permohonan ke hakim agar PPJB tersebut dapat dibatalkan.
2. Kedua yaitu dengan cara menunggu ada yang menggugatinya, sampai dia di gugat para pihak lainnya melalui gugatan Pengadilan Negri setempat berdasarkan bukti, fakta yang ada. (Yunik, 2018, hal 282).

Sebuah perjanjian jual beli memungkinkan untuk dilakukannya pembatalan baik atas keputusan bersama maupun secara sepihak. Selain itu pembatalan jual beli dapat juga dilakukan berdasarkan keputusan dari Pengadilan Negri setempat atas dasar permohonan dengan cara melakukan gugatan secara perdata. Namun dengan terjadinya pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuatkan akta dihadapan notaris, maka pastinya akan memiliki permasalahan hukum yang harus diterima. Salah satu permasalahannya adalah yang memungkinkan terjadinya yaitu



pembeli tidak akan melanjutkan pembayaran kepada penjual sebagai mana yang telah dijanjikan seharusnya, sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayarana terkait penjualan tersebut. Selain itu ada juga masalah yang mungkin terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran akan dilakukan oleh pembeli yang memakan waktu yang cukup lama sehingga kesepakatan mungkin diakhiri atau dibatalkan pihak penjual memutuskan untuk memberikan tanahnya ke penjual yang lainnya ( Antari, 2008, hal 285).

Prof Budi Harsono, SH memisahkan pula antara jual beli tanah berdasarkan sistem yang berjalan saat ini dengan jual beli tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang pada awalnya mengkalsifikasikan, bahwa pembatalan jual beli berarti membebaskan kedua belah pihak dari kewajibanya untuk melakukan prestasi yang telah diperjanjikan ( Manggara, 2013, hal 103).

Ada beberapa penyebab yang menyebabkan terjadinya wanprestasi anatara lain yakni:

- 1) Adanya kelalaian Nasabah artinya disini kerugian Jika ada faktor kesengajaan atau kecerobohan pada kejadian tersebut, maka memberatkan debitur dan dapat dimintai pertanggungjawaban. Kelalaian adalah suatu peristiwa dimana debitur pasti mengetahui atau menduga bahwa suatu perbuatan Atau sikapnya menyebabkan kerugian. Mengenai kelalaian debitur, perlu diketahui apakah debitur tersebut belum memenuhi kewajiban yang dianggap lalai, yaitu:

- Kewajiban memberikan sesuatu yang sudah dijanjikan.

- Kewajiban guna melaksanakan suatu kegiatan.
- Kewajiban guna tidak melaksanakan tindakan.

2) Karena adanya keadaan memaksa ( *overmacht/force majeure*).

Keadaan pemaksaan ialah kondisi yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur karena kejadian yang tidak terjadi karena kesalahannya.

Karena partisipasi, peristiwa yang tidak dapat diraih atau tidak dapat diprediksi akan terjadi. Dalam kondisi yang dipaksakan tersebut, debitur tidak dapat disalahkan atas kondisi yang memaksa di luar kemauan dan kemampuan debitur. Unsur-unsur terdapat tersebut adalah sebagai berikut:

- Tidak terpenuhinya prestasi lantaran suatu kejadian yang mengacaukan pokok yang tetap.
- Tidak dapat dibawa lantaran suatu kejadian yang menghambat perilaku debitur untuk perolehan, ini mungkin tetap atau sementara.
- Ketika kesepakatan tercapai, baik debitur maupun kreditor tidak mengetahui atau mencurigai bahwa peristiwa tersebut telah terjadi. Karenanya, hal ini tidak mengganggu para pihak, terutama para debitur. ( Satio, 2018, hal 55).

Dalam kalusa tersebut ada mengatakan bahwa jual beli dilangsungkan dengan harga Rp 2.200.580.000 ( Dua milyar dua ratus juta lima ratus delapan

puluh ribu rupiah) dan jumlah uang mana yang dibayarkan seluruhnya dalam 4 (empat) tahap atau empat kali angsuran dengan PIHAK KEDUA pada PIHAK PERTAMA dengan perincian angsuran pertama senilai Rp 100.000.000 ( Seratus juta rupiah) dibayarkan dengan pihak kedua pada pihak pertama pada tanggal empat bulan Februari tahun dua ribu sembilan belas (04-02-2019) sedangkan untuk angsuran pembayaran kedua senilai Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) diabayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal empat bulan Maret tahun dua ribu sembilan belas (04-03-2019) selanjut nya angsuran yang ketiga senilai Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) pada tanggal empat bulan April tahun dua ribu sembilan belas (04-04-2019) dan selanjutnya angsuran ke empat senilai Rp 1.150.580.000 (satu miliar seratus lima puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dibayarkan dan dilunasi pada tanggal empat bulan juli tahun dua ribu sembilan belas (04-07-2019) oleh pihak kedua kepada pihak pertama.

Pembayaran uang tersebut sudah dibuat dengan pihak kedua pada pihak pertama. Setelah pelunasan tahap ketiga maka asli serifikat diberikan dengan pihak kedua

Dalam penjualan tanah tersebut dilakukan dengan memakai syarat-syarat sah dari perjanjian yang biasa di gunakan dalam jual- beli pada umumnya, dan juga pada saat perjanjian tersebut pihak pertama berjanji untuk mengikatkan diri selama jual beli tersebut.

Dan biaya akta ini harus dibayarkan dan menjadi tanggung jawab atau tanggungan pihak kedua, dan juga mengenai segala urusan perjanjian ini para pihak menjamin bahwa seluruh akta-akta atau surat-surat dan maupun/ akta-akta yang diserahkan kepada notaris yang telah disepakati, dan juga bertanggung jawab untuk memahami isi dari akta tersebut, dan juga membebaskan pejabat umum (Notaris) dan segala saksi- saksi bebas dari tuntutan hukum baik perdata maupun pidana.

Tetapi pada nyatanya pihak kedua yakni Yuli Kristianti melakukan Wanprestasi atau ingkar janji yang harusnya membayarkan angsuran kedua yakni pada tanggal empat bulan Maret dua ribu sembilan belas (04-03-2019) yang harusnya membayarkan uang angsuran senilai Rp 500.000.000 ( Lima ratus juta rupiah) pada nyatanya ia tidak membayarkan uang yang telah disepakati tanggalnya pada saat melakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut sehingga terjadilah Wanprestasi atau ingkar janji

Pengertian Wanprestasi maupun ingkar janji itu pada KUHPerdata pada Pasal 1243 berbunyi :” Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah dimulai si wajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatanya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat memberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Maka pihak Rustam menghadap pejabat Notaris pada tanggal dua puluh dua bulan maret tahun dua ribu sembilan belas (22-04-2019) untuk dilakukanlah

pernyataan pembatalan akta, yang disini Yuli Kristianti menjadi pihak pertama dan Rustam menjadi pihak kedua.

Didalam akta pernyataan pembatalan tersebut pihak kedua ingin membatalkan akta perjanjian pengikat jual beli tersebut, dan juga pembatalan ini dilakukan karena terjadinya Wanprestasi yang dilakuakn oleh pihak pertama yakni Yuli Kristianti karena dia tidak membayarkan angsurannya karena kelalaiannya atau kerana dia tidak memiliki dana lagi, sehingga terjadinya Wanprestasi sehingga pihak kedua yakni Rustam mendatangi kantor notaris dan membuat pernyaaatan pembatalan yang dilakukan dikantor Notaris yang sudah dimufatkan oleh kedua belah pihak baik dari pihak Yuli Kristianti ataupun Rustam itu sendiri.

Dalam kasus ini hubungan antara pembatalan akta ini karena terjadinya Wanprestasi sehingga di dalam kasus tersebut di dalam aktanya sudah memuat beberapa keterangan yang bersikan bahwa didalam akta tersebut pembatalan ini harus dianggap telah terjadi sejak semula dan dianggap tidak pernah dibuat sama sekali, dan pihak kedau bersedia mengembalikan dana kepada pihak pertama senilai Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) setelah dikurangi pada seluruh anggaran yang dikeluarkan oleh pihak kedua, dan juga segala akibat antara kedua belah pihak telah terjadi kemufakatan antara satu dan lainnya, dan poin selanjutnya dengan adanya pembersan tersebut menerangkan kepada kedua belah golongan saling berjanji dan menautkan dirinya satu sama lain untuk tidak mengadakan tuntutan/ gugatana dengan alasan membela diri satu sama lain dikemudian hari.

Dalam kasus pembatalan akta ini sebenarnya pihak pertama Yuli Kristianti ini melanggar ketentuan yang dibuat pada perjanjian pengikatan jual beli tanah ini lantaran ia Wanprestasi tidak membayarkan cicilan atau angsuran dari perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah golongan, tetapi disini setelah terjadinya pembatalan akta tersebut keduanya bersepakat untuk tidak memperpanjang masalah yakni dengan cara pemufakatan bersama yang dilakukan didepan pejabat yang berwenang ( Notaris).

Mereka bersama-sama melakukan pemufakaan mecatri jalan tengah untuk permasalahan ini, dengan cara pihak kedua yakni Rustam memulangkan dana pelunasan pertama senilai Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) kepada pihak Yuli Kristianti.

Dan kedua belah pihak sependapat untuk mufakat dan Yuli juga sepakat untuk menerima uang angsuran pertamanya senilai Rp 50.000.000 ( Lima puluh juta rupiah)nya, pengembalian uang setengah dari dana seharusnya itu karena sesudah dikurangi atas beberapa anggaran yang telah digunakan oleh pihak Rustam untuk kepentingan pengurusan sertifikat dll.

Pembayaran yang telah disepakati oleh keduanya pun itu sudah disepakati terhitung sejak akta yang ditanda tangani keduanya selama 7 ( Tujuh) hari.

Berdasarkan uraian diatas bisa dikatakan terjadinya pembatalan jual beli berdasarkan Akta PPAT No 04 Tanggal 22 Maret 2019 ini terjadi Karena Wanprestasi. Karena berdasarkan hasil Wawancara dengan para pihak terkhusus dengan pihak pembeli pembatalan ini terjadi karena atau disebabkan oleh keadaan

yang memaksa sesuai dengan uraian diatas, oleh sebabnya pembatalan jual beli karena wanprestasi ini diperolehlah yaitu bahwa dilakukan karena pihak dari pembeli tidak dapat membayarkan tarmen-tarmen yang sudah dimufakatkan dengan kedua belah pihak yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi. Dan yang menyebabkan Wanprestasi ini salah satunya karena ada keadaan yang memaksa (*overmacht/force majeure*) dimana disebabkan atau keadaan yang tidak dapat diprediksi salah satunya kesulitan finansial usaha dari pihak Yuli Kristianti mengalami kebangkrutan, selain itu masih ada hutang di bank dimana pihak pembeli yakni Yuli Kristianti tidak dapat membayarkan uang yang harusnya dibayarkan pada pembayaran angsuran kedua tetapi tidak dibayarkan Yuli Kristianti mengatakan ia tidak dapat meneruskan atau membayarkan uang angsuran sebagai mana yang telah dijanjikan karena adanya kondisi ini ia tidak mampu membayar karena kesulitan finansial sehingga mengakibatkan dia tidak bisa membayarkan angsuran tersebut dan bisa diistilahkan ia sudah pernah melangsungkan Wanprestasi atau ingkar janji.

#### **B. Itikad Baik dari Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli karena Wanprstasi**

itikad baik dalam suatu perjanjian dapat diartikan, bahwa suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga di dalam pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para terkait perjanjian tersebut. Selanjutnya Prof Subekti juga membedakan pengertian itikad baik menjadi 2 pengertian yaitu:

- a. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai 'kejujuran' salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.
- b. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performace of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam itikad baik itu mengandung beberapa unsur yaitu:

- a. Kejujuran (*honesty*) baik dalam arti aktif maupun pasif dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban hukum.
- b. Kepatutan (*reasonableness*) yang mungkin dapat dirumuskan kemali sejalan dengan pengertian itikad baik adalah arti etis, sehingga menjadi kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu karena itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral demi kewajiban moral itu sendiri.
- c. Tidak sewenang- wenang (*fairness*) dalam arti bahwa tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari para pihak dengan kedudukan tawar (*bargaining position*) yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar (*unreasonable advantage*) dari pihak lain yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah (Hutabarat, 2010, hal 46).



Asas itikad baik terkandung pada Pasal 1338 KUHPerdara yang berisikan “Semua persetujuan yang dibuat sesuai Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Oleh karena itu, dari perspektif regulasi tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang harus dijalankan oleh pihak-pihak yang menyetujui kesepakatan.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diperoleh jawaban yaitu Itikad baik dari pembeli dalam perjanjian jual beli adalah salah satu hal yang harus dilakukan dalam melakukan perjanjian karena dengan adanya itikad baik yang dilakukan oleh si pembeli maka akan terjalinlah ikatan yang baik pada perjanjian jual beli. Dan salah satu unsur pada Itikad baik yakni salah satunya adalah kejujuran dimana kejujuran atau honesty diperlukan karena dalam membuat suatu perjanjian diperlukan adanya kejujuran agar dalam pelaksanaannya itikad baik dapat dibentuk atau dipergunakan dalam hak-hak dan kewajiban ketika melakukan perjanjian jual beli. Dalam kondisi ini terjadinya itikad baik dalam perjanjian ini si pemebeli pada awalnya mengikuti syarat-syarat yang telah disetujui dalam melakukan perjanjian, tetapi dipertengahan jalan si pembeli atau Yuli Kristianti melakukan wanprestasi atau ingkar janji kepada pihak pemilik tanah atau Rustam dimana seharusnya atau yang dijanjikan bahwa Yuli Kristianti akan membayarkan angsuran kedua akan tetapi setelah di tunggu pada hari yang

harusnya Yuli membayarak uang angsurannya sesuai tanggal yang telah disepakati tetapi Yuli Kristianti tidak juga membayarkan oleh sebab itu Rustam akhirnya menganmbil langkah bahwa akan membatalkan perjanjian tersebut dan akhirnya Yuli Kristianti juga menerima pembatalan perjanjian tersebut. Bagaimana cara ibu menyikapi tentang pembatalan perjanjian jual beli ini Yuli Kristianti menerima pemabataln ini juga karena ia tidak bisa memenuhi tarmen-tarmen pembayaran terhadap bapak Rustam dan akhirnya mereka bersepakat dan menyetujui pembatalan ini tanpa tuntutan apa-apa dari para pihak Dan pada nya Yuli Kristianti pun mengakui kesalahannya (hasil wawancara).

Dokumen ini adalah Arsip Miitik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berlandaskan observasi ini yang sudah disajikan atas bab sebelumnya, bisa diperoleh hasilnya bahwa:

1. Pembatalan jual beli karena wanprestasi adalah, perjanjian itu adalah salah satu bentuk wanprestasi atau ingkar janji dimana seseorang membatalkan perjanjian yang telah ia sepakatkan baik dari pihak pembeli maupun penjual maka disini pembatalan jual beli tersebut karena adanya keadaan yang memaksa karena adanya kesulitan finansial usaha dari pihak Yuli Kristianti mengalami kebangkrutan, selain itu masih ada hutang di bank yang dimana menghambat kewajiban yang harusnya dapat dilaksankan tetapi maka salah satu golongan melaksanakan wanprestasi maupun ingkar janji tidak mengimplementasikan tanggung jawabnya sebagaimana yang tertera pada klausul-klausul yang telah dibuat dan disepakati secara bersama dan pembatalan jual beli ini juga diperlukan peranan notaris sebagai suatu media sangat diperlukan untuk meberikan masukan-masukan dan peranan notaris juga diperlukan untuk mencatat kan kalusul-klausul yang telah di sepakati dan juga sebagi saksi agar pembatalan perjanjian tersebut sah agar dikemudian hari tidak terjadi kondisi yang tidak diinginkan baik dari pihak penjual ataupun pihak pembeli.

2. Itikad baik pembeli dalam perjanjian ini baik dan salah satu dari unsur itikad baik dalam perjanjian diatas adalah unsur kejujuran atau honesty walaupun didalam perencanaan sebenarnya wanprestasi itu sangat tidak dianjurkan tetapi dalam hal ini dikatakan bahwa terjadinya pembatalan perjanjian ini salah satunya karena faktor keadaan yang memaksa disebabkan karena kesulitan finansial usaha dari pihak Yuli Kristianti mengalami kebangkrutan, selain itu masih ada hutang di bank dan tidak dapat melanjutkan perjanjian maka dalam hal ini salah satu pihak membatalkan perjanjian ini dan terjadilah wanprestasi. Tetapi pada pembatalan jual beli karena wanprestasi ini para pihak terlebih lagi pihak yang melakukan wanprestasi ini menunjukkan itikad baiknya dengan cara mengikuti atau kooperatif dan menerima semuanya walaupun ia wanprestasi. Dan hal ini para pihak mengingkan adanya pembatalan jual beli ini dan para pihak bersama-sama bersepakat membatalkan perjanjian ini dan menuliskan beberapa tarmen-tarmen yang telah disepakati bersama untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan pembatalan ini dibuat bersama dihadapan notaris sehingga dikemudian hari tidak terjadi kesalah pahaman.

## B. Saran

Saran yang bisa disampaikan pada observasi ini ialah:

1. Pembatalan jual beli sebenarnya termasuk salah satu bentuk tindakan hukum karena telah terjadinya wanprestasi atau ingkar janji yang telah dibuat oleh salah satu pihak oleh sebab itu pada wanprestasi dalam pembatalan perjanjian ini dimana kedua belah pihak telah bersama-sama guna bermuyawarah untuk mendapatkan mufakat, dan dalam hal uraian diatas juga bisa diperoleh bahwa ada jumlah komponen yang bisa menyebabkan sesrang dapat melakukan wanprestasi baik komponen dari dalam ataupun dari luar dan dalam perjanjian ini juga pihak pembeli yang telah melakukan wanprestasi telah meminta maaf dan juga telah mengakui kesalahannya sehingga pemilik tanah sudah mengikalaskan dan juga telah bersepakat keduanya agar dikemudian hari tidak saling menuntut, dan pembatalan tersebut juga telah berisikan klausul-kalusul yang telah disepakati oleh kedua belah pihka baik pembeli maupun pemilik tanah dan pembatalan jual beli tanah.
2. Perlunya itikad baik merupakan salah satu unsur yang harus di punyai atau dilakukan dakam melakukan perjanjian jual beli baik dari pihak pembeli mapun pemilik tanah dalam melakukan perjanjian jual beli seperti yang tertera pada uraian diatas diatas adalah si pembeli

dengan baik hati menerima kesalahan yang telah ia buat dan ikut serta dalam menjalankan apa-apa saja dan ikut berpartisipasi dalam melakukan pembatalan jual beli ini seperti bermusyawarah kepada pemilik tanah dan menjalankan klausul-klausul yang telah dibuat dalam pembatalan perjanjian dan tidak akan mengadakan tuntutan atau gugugatan dikemudian hari.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT Alumi.
- Emirzon Joni. 2000. *Aspek-Aspek Hukum Perusahaan Jasa Penilaian (APPRAISAL COMPANY)*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Gunawan, widjaja. *Memahami Prinsip Keterbukaan(AANVULEND RECHT) dalam Hukum Perdata*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Harsono Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: DJAMBATAN.
- Harsoyo, Wahyu, Satrio. 2015. *Tinjauan Yuridis Pengajuan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Saham Perusahaan Secara Sepihak* dalam Jurnal Volume 8 No. 01- April 2015. PT Pupuk Kalimantan Timur.
- Hutabarat Samuel. 2010, *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum*, Jakarta: Gasindo.
- Jehani, Libertus. 2009. *Pedoman Praktis Membuat Surat-Surat Perjanjian*, Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Miharja, Marjan, 2019, *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Qiara Media.
- Muljadi, Kartika dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Pesada.
- Miru, Ahmadi. 2012. *Hukum Kontrak Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1986 *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Bale, Bandung.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Simanjuntak, P.N.H. 2016. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Subekti, R. 1975. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

- Subekti R, 1975 *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Salim, 2016 *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Santoso Urip, 2016 *Pejabat Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang dan Sifat akta*, Kencana Premedia.
- Satrio. J. 1999. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni.
- Sukandar, Dadang.2011. *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET.
- Sunggono, Bambang. 2012. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Utomo, Wahyu, Isnaini, Hatta. 2020, *Memahami Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kenacana.
- Pramukti, Angger, Sigit dan Erdha Widiyanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress Digital.
- Waskito, dan Hadi Arnowo. 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2000. *Jaminan Fidusia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindakan Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Kencana.

## **B. Jurnal**

- Baswedan T, 2003, dalam Jurnal *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang DiBuat di Hadapan Notaris*
- Dsalimunthe, Dermina. 2017. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, dalam Jurnal Volume 3 No. 1 Januari-Juni 2017.
- Ismudiyatun,Anna. 2009. *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah*. Tesis Program Studi Kenotrariatan Universitas Diponegoro.
- Kurniawati Leny, 2018, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak*



*Atas Tanah*, dalam Jurnal Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang.

Manggara, Fariska. 2013 *Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*. Dalam Jurnal Volume 01 No. 1 Januari-Maret 2013.

Novita, Fajar Cici. 2014, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT ( Wilayah Kecamatan TINOMBO)*. Dalam Jurnal Volume 2 Tahun 2014.

Retno, Puspo Dewi, 2017. *Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi*. dalam jurnal Volume IV No. 02 Juli- Desember 2017. Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Sanarung Fredrik Mayore, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, dalam jurnal Volume VI/ No. 1 Januari-Februari 2017.

Sunanda, Budi. Amiruddin, A. Wahab, Muzakkir Abubakar. 2013 *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri*. dalam jurnal Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Volume 2 No 1 Agustus 2013.

Supriyanto, 2010, *Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan PerUndang-Undangan Indonesia*, dalam jurnal Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, Jawa Tengah Volume 10 No 1 Januari 2010.

Wardana, Rafiq. Adi, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. 2008. *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan*. Dalam jurnal kenotrarian Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Yunik S.A, Ni Luh. 2018. *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah*. dalam jurnal kenotarian Fakultas Hukum Universitas Udayana volume 03. No 02 Oktober 2018.

### C. Skripsi

Andora Firman Floranta. 2016. *Prestasi, Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*. Dalam skripsi Universitas Jember

Apriwandi, Fikri. 2017. *Tinjauan Permasalahan Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Akta Notaris Nomor 58)*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Satyo, Dhanu. Tito. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tidakn Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*.

#### **D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Tentang. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

