

**PRAKTEK PENGIKATAN JUAL-BELI
TANAH DAN BANGUNAN
DI KOTA JAKARTA TIMUR**

T E S I S

**Disusun Dalam Rangka memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**



Oleh :

HERRY HERMAWAN, S.H.

B4B005140

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

HALAMAN PENGESAHAN

**PRAKTEK PENGIKATAN JUAL-BELI
TANAH DAN BANGUNAN
DI KOTA JAKARTA TIMUR**

TESIS



Oleh :

HERRY HERMAWAN, S.H.

B4B005140

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing Utama

Ketua Program Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Yunanto, S.H., M.Hum.
NIP. 131 689 627

H. Mulyadi, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

ABSTRAK
PRAKTEK PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH DAN
BANGUNAN DI KOTA JAKARTA TIMUR

Oleh :
HERRY HERMAWAN, S.H.
B4B005140

Jual beli adalah perbuatan hukum yang sangat dimintai saat ini khususnya jual beli tanah dan bangunan di Kota Jakarta Timur, karena jual beli terjadi berdasarkan perjanjian yang artinya dimana penjual berjanji untuk menyerahkan barang dan pembeli berjanji untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilihat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, jika kedua belah pihak telah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Karena jual beli berdasarkan pada hukum perjanjian maka di dalam melakukan hubungan hukum para pihak harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu : sepakat, cakap, hal tertentu dan causa/sebab yang halal. Untuk jual beli dengan objek tanah, setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) harus dibuat dengan akta otentik dan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun dalam kenyataannya di masyarakat banyak ditemukan jual beli dengan objek tanah tidak dilakukan jual beli tanah di hadapan PPAT dan bagaimana dengan kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah. Untuk menunjang penulisan ini, penulis menggunakan penelitian hukum normative dan mengambil data dari berbagai sumber yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas. Adapun metode yang digunakan untuk pengumpulan data dan bahan-bahan yang diperlukan digunakan metode penelitian kepustakaan dan metode penelitian lapangan.

Kata Kunci : Praktek Pengikatan Jual-Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Jakarta Timur

ABSTRACT

In the Statute Book (Staatblaad) 1917 number 129 is stated that, “adoption on female child and female child and adoption by other ways, instead of Notary Certificate, is illegal”. But the jurisprudence, the decision of the Extraordinary First Instance Court in Jakarta dated October 17, 1963 number 917/1963 p.jo. the decision of the Extraordinary First Instance Court in Jakarta dated 17, 1963 number 588 states that, “children adoption in Tiong Hoa community in Indonesia is not limited anymore on male child adoption, but it is allowed for adoption on female child”. This, as stated in SEMA number 2, 1979 jo. Number 6, 1983, related with the jurisprudence on female child adoption.

Regarding with the Statute Book (Staatblaad), the jurisprudence and the SEMA, the writer was interested in conducting a research about the adoption practice of Tiong Hoa children in Tegal City, the Province of Central Java.

The purpose of this research was to know how the practice of children adoption in the legal custom of Tiong Hoa community in Tegal city, how the legal cause of female child adoption and how the conflict settlement process in children adoption applied by Tiong Hoa community in Tegal City, Central Java.

The approach method applied by the writer in this research was juridical empire method; by the sampling method of non-random sampling or non-probability sampling and the purposive sampling type. As the samples of this research were 9 (nine) families of Tiong Hoa community in Tegal City, who ever did the practice of children adoption.

Based on the research on the spot, from 9 (nine) respondent who did children adoption, there were 4 (four) respondents did female child adoption and the other respondents did male child adoption and 8 of 9 respondents did the adoption by the custom ceremony of tea drinking and 1 respondent did the adoption without the custom ceremony of tea drinking, notary certificate, and first instance court. So, there was no respondents did the children adoption by notary certificate or the proposal/ the legalization through first instance court. The position of female adopted child is equal to male adopted child. Therefore, the female child adoption is allowed. When there was a conflict due to children adoption, do Tiong Hoa community settled it by consensus in a family atmosphere.

From the research result, can be concluded that children adoption is considered to be legal if it is conducted by the custom ceremony of tea drinking. The legal cause of female child adoption in Tiong Hoa Custom Law in Tegal City is legal so that female adopted child has care rights, even the same inheritance as own children as long as it is not determined differently by the both family sides related with children adoption. The conflict settlement due to children adoption is bay consensus in a family atmosphere.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Tiada kata-kata indah yang pantas diucapkan selain puji syukur Alhamdulillah, kepada Allah Subhana huwata'ala, sebab dengan rahmat, nikmat dan karunia Nya penulis dapat menyelesaikan tulisan ini. Walaupun dalam bentuk dengan isi sederhana yang terangkum dalam tesis berjudul "Pengangkatan Anak dalam Hukum Adat Masyarakat Tiong Hoa di Kota Tegal". Sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Tahun 2007.

Alhamdulillah Yaa Allah.

Sebagai insan yang lemah tentunya banyak sekali kekurangan-kekurangan dan keterbatasan yang terdapat pada diri penulis tidak terkecuali pada penulisan tesis ini, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan koreksi, kritik saran dan perbaikan di sana sini dari berbagai pihak agar lebih baiknya penulisan ini.

Tidak sedikit bantuan dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis baik dari segi moril dan segi materiil. Oleh karena itu dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan beribu-ribu terima kasih atas

segala bantuan dan dukungan yang selama ini penulis terima sampai selesainya penulisan tesis ini.

Pada kesempatan yang mudah-mudahan diridhoi Allah Subhanahu wa Ta'ala ini, ijinkanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada :

1. Kedua orang tua tercinta yang telah berdua sehingga penulis mencapai derajat Strata 2.
2. Bapak H. Mulyadi, SH, MS selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang selalu memberikan motivasi yang luar biasa dalam menyelesaikan Tesis ini.
3. Bapak Yunanto, SH, M.Hum sebagai Sekretaris I Bidang Akademik, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan tesis ini yang juga telah banyak membantu memberikan bimbingan dalam menyelesaikan penulisan ini.
4. Bapak Budi Ispiyarso, SH, M.Hum yang telah ikhlas memberikan segala ilmunya kepada penulis.
5. Bapak A. Kusbiyandono, SH, M.Hum dan Bapak Bambang Eko Turisno, SH, M.Hum sebagai Dosen Penguji di Program Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Para Notaris di Wilayah Kerja Jakarta Timur.
7. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis memohon kembali kritik saran dan masukan semua pihak, agar penulisan ini bisa bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan perkembangan ilmu kenotariatan di masa mendatang.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, Mei 2007

Penulis

Herry Hermawan, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN	
ABSTRAK	
ABSTRACT	
KATA PENGANTAR.....	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Perikatan.....	10
A.1. Pengertian Perikatan	10
A2. Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan dari Undang- Undang	11
A.3. Pembagian Perikatan Berdasarkan Isinya	14
B. Terjadinya Pengikatan Jual Beli	16
C. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi	26
C.1. Pengertian Prestasi	26
C.2. Pengertian Wanprestasi	28

BAB III	METODE PENELITIAN.....	31
	A. Metode Pendekatan	31
	B. Spesifikasi Penelitian	32
	C. Populasi dan Metode Penentuan Sample	32
	C.1. Populasi	32
	C.2. Metode Penentuan Sample.....	33
	D. Teknik Pengumpulan Data	34
	E. Teknik Analisis Data	35
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
	A. Praktek Pengikatan Jual-Beli Tanah Dan Bangunan di Kota Jakarta Timur	37
	A.1. Kewajiban-kewajiban Si Penjual	38
	A.2. Kewajiban Menyerahkan Hak Milik	40
	A.3. Kewajiban-kewajiban Si Pembeli.....	46
	B. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan	48
	C. Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Praktek di Kota Jakarta Timur	53
	D. Penyelesaian Masalah Jika Terjadi Wanprestasi dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan	62
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	66
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran.....	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam penulisan tesis ini, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dijadikan acuan dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 10 Juni 2007

Yang menerangkan

HERRY HERMAWAN, SH

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai ibu kota negara Indonesia, Jakarta yang secara geografis terletak di bagian barat Pulau Jawa dewasa ini menunjukkan perkembangan yang sangat pesat terutama pada sektor pembangunan fisik dan sektor perdagangan dan jasa, tidak terkecuali di Jakarta Timur yang menjadi obyek penelitian dari penulis. Kota Jakarta pada umumnya dan Kota Jakarta Timur pada khususnya. Sebagian masyarakatnya menggantungkan kehidupannya pada sektor industri dan sektor perdagangan juga pada sektor jasa.

Berkembangnya sektor industri perdagangan dan jasa di Jakarta, sangat berpengaruh pada sektor-sektor lain baik di Kota Jakarta Timur maupun di Kota-Kota lain seperti Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Utara, dan juga di Kota-Kota seperti Bogor, Tangerang dan Bekasi. Perkembangan di sektor-sektor tersebut yang begitu pesat, berakibat pada banyaknya pendatang dari daerah lain untuk

mencoba mengadu nasib, mencari penghasilan di Jakarta, terutama di Kota Jakarta Timur.

Hal ini berakibat pada derasnya arus perpindahan penduduk dari satu Kota ke Kota lain (Urbanisasi) yang secara langsung atau tidak langsung menimbulkan berbagai permasalahan yang salah satunya adalah persoalan hukum.

Sejalan dengan perkembangan teknologi dan perkembangan pada sektor lainnya, pola pikir kehidupan masyarakat Kota Jakarta Timur juga berkembang mengiringi kemajuan jaman, yang mau tidak mau harus menyesuaikan dengan perkembangan yang terus melaju.

Demikian pula pranata atau hukum yang sangat dibutuhkan untuk mengontrol hubungan antar manusia dalam tata kehidupan masyarakat khususnya di Kota Jakarta Timur harus dapat mengatur segala permasalahan yang ada, permasalahan yang begitu kompleks, bagi masyarakat Kota Jakarta Timur, untuk itu pemerintah dan Badan legislatif telah menyiapkan perangkat perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya demi menjawab persoalan-persoalan yang terjadi di masyarakat di bidang hukum. Hal ini karena memang dipandang sangat mendesak untuk

mengatur alur lalu lintas hukum dalam masyarakat yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu.

Satu di antara banyak persoalan hukum yang ada di Kota Jakarta Timur adalah perbuatan hukum jual beli yang kerap kali dilakukan oleh masyarakat dimana dalam jual beli ini terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling mengikatkan diri satu sama lain. Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual-beli adalah selesai (tuntas) pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual-beli demikian dalam hukum adat disebut "terang dan tunai", sedangkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli diartikan sebagai berikut :

"Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Jual beli menurut hukum perdata, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau

mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essential) yaitu barang dan harga.¹ Sifat konsensual jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.²

Selain dari sifat konsensual, jual beli juga mempunyai sifat obligator, yang artinya bahwa jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat obligator ini terlihat jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Dari kedua sifat yang dimiliki oleh jual beli yang menganut hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa

¹ R. Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, Cet. 16, (Jakarta : Intermasa, 1996), hal. 80.

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.* ps. 1458

jual beli terjadi setelah adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kepemilikan atas barang beralih setelah adanya levering (penyerahan) dari penjual kepada pembeli.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan hanya kekuasaan atas barang yang dijual dan penyerahan tersebut harus dilakukan secara yuridis. Dengan melihat macam-macamnya barang ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-undang NO. 5 tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.).

3. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta "cessie", Pasal 613).³

Dengan melihat kepada objek jual beli, jelaslah bahwa untuk jual beli dengan objek tanah setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (untuk selanjutnya disebut UUPA) harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT).

Setelah berlakunya UUPA, semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah menjadi kewenangan PPAT untuk membuat akta otentiknya⁴, misalnya perbuatan hukum jual beli. Dalam kenyataannya di masyarakat banyak jual beli dengan objek tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT, dikarenakan syarat-syarat materiil dan syarat objektif untuk dilakukannya jual beli tanah belum terpenuhi sehingga jual beli untuk sementara dilakukan di hadapan Notaris.

Di Kota Jakarta Timur, kita sering melihat praktek pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang

³ R. Subekti (a), Op. Cit, hal. 79

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) menyebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

dibuat di bawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan. Oleh karena itu untuk bahan kajian, penulis mengajukan sebagai bahan penulisan tesis ini dengan judul : **"PRAKTEK PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA JAKARTA TIMUR"**.

B. Perumusan Masalah

Di dalam penulisan tesis ini dengan dasar latar belakang di atas, dapat dirumuskan suatu permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur?
2. Bagaimana penyelesaian masalah jika terjadi Wanprestasi dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan penulis dalam hal ini adalah mengenai Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur. Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui tentang Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur.

2. Untuk mengetahui cara penyelesaian masalah jika terjadi wanprestasi dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini diharapkan tercapai suatu:

1. Kegunaan Secara Teoritis.

Dalam penulisan ini, penulis mengharapkan suatu hasil yang mampu memberikan sumbangsih bagi Ilmu Hukum, khususnya Hukum Perikatan.

2. Kegunaan Secara Praktis.

Selain kegunaan secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan secara praktis yaitu:

a. Memberikan sumbangan kepada para pihak yang terkait dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur.

b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka mengatasi wanprestasi dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dalam suatu sistematika terdiri dari lima bab, masing-masing dibagi dalam beberapa sub-bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan diadakannya penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi masalah-masalah yang akan dibahas.

BAB III METODE PENELITIAN

Menguraikan tentang metode penelitian yang dilaksanakan, meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan

sampel, metode pengumpulan data, metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasannya, mengenai bagaimana pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam praktek di Kota Jakarta Timur, hambatan yang terjadi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur dan bagaimana dalam hal terjadi Wanprestasi dalam Praktek Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur.

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan masalah yang telah diuraikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perikatan

A.1. Pengertian Perikatan

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Buku III (ketiga) pada Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1403 tentang perikatan. Pasal-pasal tersebut secara khusus mengatur mengenai perikatan.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu⁵. Perikatan lahir sebagai akibat adanya perjanjian atau persetujuan, yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perikatan dalam arti luas, meliputi semua hubungan hukum antara dua pihak, dimana di satu pihak memiliki hak dan di pihak lain memiliki kewajiban. Dengan berpegang pada perumusan

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, Cetakan ketujuh, 1983

tersebut, maka di dalamnya termasuk semua hubungan hukum yang muncul dari hubungan hukum dalam lapangan hukum keluarga dan hukum acara, akan tetapi yang menjadi objek dalam penulisan tesis ini adalah Hukum Perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan.

Dalam pengertian "hubungan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik" Hak yang lahir dari hubungan seperti diatas disebut Hak Hukum atau lazim disebut Hak saja, sedangkan Kewajiban disebut Kewajiban Hukum.

A.2. Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang.

Istilah "perikatan yang lahir dari undang-undang" dipakai dengan mengikuti istilah pembuat undang-undang dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Onstaan of uit overeenkomst, of uit de wet)⁶. Pembagian perikatan oleh pembuat undang-undang, berdasarkan pasal tersebut diatas, yaitu dengan memperbandingkan "perjanjian" dan "undang-undang", seakan-akan keduanya sebagai dua

⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, Bagian I, Cet I, Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1993, hal. 12

kesatuan yang sebanding/setara, telah menimbulkan banyak kritik yaitu bahwa perjanjian itu mengikat karena undang-undang menentukan demikian dengan merujuk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1319 dan 1338 sebagai dasar.

Seperti dikatakan R. Subekti dalam bukunya hukum Perjanjian kekuatan mengikat sebuah perjanjian ditentukan oleh undang-undang dan karenanya undang-undang lebih tinggi daripada perjanjian. Namun demikian diantara para sarjana ada yang berpendapat, bahwa para pihak dalam perjanjian sebenarnya mempunyai dasar keterikatan yang lainnya, yaitu bahwa dalam kehidupan masyarakat modern yang telah sedemikian kompleksnya dan membutuhkan adanya prinsip, bahwa "suatu janji adalah mengikat", jadi para pihak terikat karena janji para pihak sendiri. Dalam perjanjian, para pihak menyetujui atau paling tidak dianggap menyetujui perikatan-perikatan yang membentuk perjanjian yang bersangkutan. Pada dasarnya para pihak terikat pada perikatan-perikatan itu, bukan karena undang-undang memberikan akibat hukum seperti itu pada janji-janji tersebut, tetapi karena janji yang telah

diberikan itu sendiri mengikat para pihak, seperti juga traktat mengikat negara yang menandatangani sekalipun undang-undang yang mewajibkan seperti itu tidak ada.

Perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan suatu tuntutan kehidupan modern, karena hal yang demikian merupakan gejala yang universal dan karenanya sudah terkandung dalam prinsip perjanjian Hukum Adat, yang menganut asas terang dan tunai.

Namun Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya bukan bermaksud untuk membedakan sumber perikatan dengan memperbandingkan perjanjian dan undang-undang secara demikian, karena kalau diperhatikan, ternyata dengan itu belumlah tercakup semua perikatan, karena masih ada perikatan yang lahir dari "tindakan hukum sepihak" atau dari "keputusan pengadilan", yang tidak dapat dikelompokkan dalam salah satu dari kedua "asal/sumber" yang disebut dalam pasal tersebut diatas.⁷

⁷ Ibid, hal. 13

Misalkan saja, perikatan yang lahir antara ahli waris dan penerima *Legaat*, dan perikatan yang lahir dari perintah hakim "membuka semua pembukuannya", demikian juga perikatan antara sesama orang yang bersama-sama melakukan *Onrechtmatige Daad*, dimana pihak yang telah memberikan ganti rugi mempunyai hak *Regres* terhadap yang lain. Hubungan hukum antara ahli waris dengan legataris tidak muncul karena perjanjian, tetapi dari tindakan hukum yang sepihak, yaitu tindakan membuat testament yang berisi legaat. Hubungan hukum yang muncul antara penggugat dan tergugat, sehubungan dengan perintah hakim untuk "membuka semua buku-buku" dan hubungan antara sesama orang yang melakukan *Onrechtmatige Daad*, mempunyai sumber pada peristiwa yang lain lagi. Berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pembuat undang-undang memang hendak mengelompokkan perikatan berdasarkan sumbernya, diusulkan untuk menambah satu sumber lagi, sehingga berbunyi : Perikatan muncul atau dari perjanjian, atau dari undang-undang, atau dari peristiwa yang lain.⁸

⁸ Ibid, hal. 14

Bagi masyarakat yang masih percaya, bahwa hukum sama dengan undang-undang dan bahwa di luar undang-undang tidak ada hukum yang lain, memang sulit untuk menerima kenyataan seperti tersebut diatas dan tentu akan berpegang teguh pada Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun, mengingat bahwa pada masa kini hampir semua sarjana percaya, bahwa undang-undang hanyalah sebagian saja daripada hukum, maka untuk pengakuan adanya perikatan selain dari yang berasal dari perjanjian dan yang ditetapkan oleh undang-undang, tidak ada masalah.

A.3. Pembagian Perikatan Berdasarkan Isinya

Pasal 1234 Kitab undang-undang Hukum Perdata mengatakan, bahwa perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal ini banyak ditafsirkan, bahwa yang dimaksud Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu adalah perikatan isi (prestasi) yang berupa : memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Pembagian secara itu menimbulkan kritik, dengan mengatakan bahwa secara tata-bahasa

"memberikan sesuatu" termasuk dalam kelompok "melakukan sesuatu". Pada umumnya orang menafsirkan kata "memberikan sesuatu" adalah suatu "benda ke dalam kepemilikan", untuk dipakai atau dipegang (sebagai jaminan)" oleh si penerima, sedang semua perbuatan yang (aktif) lain termasuk dalam kelompok "melakukan sesuatu".⁹

Pembagian tersebut menjadi pangkal pembicaraan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya tentang perikatan pada umumnya. Perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan dimana isi prestasinya adalah memberikan sesuatu ke dalam kepemilikan, untuk dipakai atau sebagai jaminan si penerima.

Perikatan seperti dimaksudkan di atas paling banyak dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau pihak saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini paling tepat dinamakan "perjanjian" yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji. Dapat dikonstatir bahwa perkataan

⁹ Ibid, hal. 28

"perjanjian" sudah sangat populer di kalangan masyarakat.¹⁰

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah demikian, bahwa perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan perkataan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. Dengan perkataan lain; perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama, dari perikatan. Di samping itu masih ada sumber-sumber lainnya yang juga bias melahirkan perikatan. Secara tepatnya dapat dirumuskan bahwa perikatan itu dilahirkan dari perjanjian, undang-undang, dan hukum tak tertulis¹¹.

Suatu perikatan adalah suatu pengertian abstrak (dalam arti tidak dapat dilihat dengan mata), maka suatu perjanjian adalah suatu peristiwa atau kejadian yang kongkrit. Dimana memang dapat dilihat adanya dua orang atau pihak yang mengucapkan atau yang menulis janji-janji itu dan kemudian, sebagai tanda kesepakatan, berjabat tangan atau menandatangani "surat perjanjian".

¹⁰ R. Subekti (b), *Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : Alumni, 1980, hal. 10-11

¹¹ *Ibid*, Hal. 16

B. Terjadinya Pengikatan Jual-Beli

Salah satu bentuk perjanjian pengikatan yang sering dilakukan adalah perjanjian jual beli. Pengikatan perjanjian jual beli merupakan persetujuan yang lazim diadakan dalam masyarakat, dan juga tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dalam perjanjian ini ada suatu tujuan ekonominya, yaitu memindahkan hak milik atas suatu barang dari seseorang kepada orang lain.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1458 yang dikutip oleh Subekti, jual beli adalah :

"Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹²

Dari pengertian di atas, dapat dilihat adanya tiga hal penting, yaitu perjanjian timbal balik, kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang merupakan hak milik dan kewajiban pembeli untuk membayar harga dengan uang.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, karena menyangkut dua perbuatan yang timbal balik, yaitu menjual dan membeli. Perjanjian

¹² R. Subekti ©, *Aneka Perjanjian*, Cet. 4, Bandung : Alumni, 1984, hal. 1

jual beli juga merupakan penyesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Hal ini sesuai dengan asas dalam Hukum Perikatan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsensual, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual.

Konsensualisme berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu penyesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain.

Sebagaimana tercantum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 dan 1334, kedua kehendak itu bertemu dalam "sepakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya : "setuju", ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda-tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu. Misalnya : yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak milik atas

barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Hukum perjanjian dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme, artinya ialah : hukum perjanjian dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksud di atas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Asas konsensus yang dimaksud tersebut harus disimpulkan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian bukan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang kebebasan berkontrak, seperti yang diajarkan oleh beberapa pakar hukum.

Pada azasnya tidak dihiraukan apa yang berada dalam gagasan seseorang, yang diperhatikan oleh hukum dan undang-undang hanyalah tindakan seseorang dalam masyarakat. Jadi apa yang dimaksud dengan

"sebab yang halal" dari suatu perjanjian itu sendiri ditinjau dari undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Sudah jelaslah kiranya bahwa asas konsensualisme itu harus kita simpulkan dari Pasal 1320 dan bukannya dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari pasal yang terakhir ini lazimnya disimpulkan suatu asas lain dari hukum perjanjian B.W. atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya atau dianutnya sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak. Adapun cara menyimpulkannya ialah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian". Dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban dan kesusilaan umum".

Diambilnya asas konsensualisme tersebut yang berarti "perkataan sudah mengikat" adalah menurut Eggens yang dikutip oleh Subekti suatu tuntutan kesusilaan, dikatakan bahwa itu merupakan suatu

puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul di dalam pepatah "*een man een man, een word een word*", yang dimaksudkan adalah bahwa dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, si orang ini ditingkatkan martabatnya setinggi-tingginya sebagai manusia.¹³ Memanglah benar apa yang dikatakan oleh Eggens itu, bahwa ketentuan bahwa orang harus dapat dipegang perkataannya itu adalah suatu tuntutan kesusilaan, memang benar bahwa kalau orang ingin dihargai sebagai manusia ia harus dapat dipegang perkataannya atau ucapannya, namun bagi hukum yang ingin menyelenggarakan ketertiban dan menegakkan keadilan dalam masyarakat, asas konsensualisme itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dapat dipegang perkataan atau ucapannya, itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan satu sendi yang mutlak dari suatu tata-hukum yang baik.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian mengikat sebagai undang-undang tidak memberikan kriterium untuk apa yang dinamakannya perjanjian itu. Apakah

¹³ Subekti (c), Op. Cit, hal. 5

untuk perjanjian itu sudah cukup apabila sudah dicapai sepakat ataukah masih diperlukan syarat-syarat lain? Jawabnya diberikan oleh Pasal 1320 : cukup apabila sudah tercapai sepakat (konsensus). Inilah yang kita namakan konsensualisme.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakasa yaitu pihak yang "menawarkan" maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada saat konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus, kita terpaksa berpijak

pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Pernyataan timbal-balik dari kedua belah pihak merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik diantara mereka. Apakah semua pernyataan dapat dipertanggung-jawabkan kepada pihak yang melakukan pernyataan tersebut? Karena mengenai hal ini tidak kita temukan sesuatu ketentuan dalam undang-undang, maka persoalan itu telah dipecahkan oleh para sarjana dan oleh yurisprudensi.

Menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya. Suatu pernyataan yang kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau yang kentara mengandung suatu kekhilapan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan.

Jaman dimana untuk terjadinya suatu perjanjian sungguh-sungguh dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak, sudah lampau. Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi pada zaman modern sekarang ini, dimana transaksi yang besar

lazimnya diadakan tanpa hadirnya para pihak berhadapan muka, tetapi lewat korespondensi atau lewat perantara.

Oleh karena itu sudah tepatlah bahwa adanya perjumpaan kehendak itu diukur dengan pernyataan yang secara bertimbang-balik telah dikeluarkan. Adanya konsensus itu malahan sebenarnya sering "dikonstruksikan" oleh hakim. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbang-balik itu dianggap bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian. Dan sekali sepakat itu dianggap ada, maka Hakimlah lagi yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Asas konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tampak jelas pula dari perumusan-perumusan berbagai macam perjanjian. Kalau kita ambil perjanjian yang utama, yaitu jual beli, maka konsensualisme itu menonjol sekali dari perumusannya dalam Pasal 1485 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang

ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Pada saat jual beli dilaksanakan, hak milik atas barang tersebut tidak dengan sendirinya pindah ke tangan pembeli. Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli apabila barangnya sudah diserahkan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga, yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah ke tangan pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang penyerahan benda bergerak yang bertubuh dilakukan secara nyata, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang penyerahan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jadi perjanjian jual beli itu bersifat obligator, yang berarti bahwa menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli yang diatur dalam buku ketiga itu belum memindahkan hak milik,

melainkan hanya menimbulkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak.¹⁴

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian. Perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Apakah yang dinamakan "perjanjian yang (dibuat secara) sah" itu? Jawabannya diberikan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan satu persatu syarat-syarat untuk perjanjian yang sah itu.

Syarat-syarat itu adalah :

1. Sepakat
2. Kecakapan
3. Hal tertentu dan
4. Causa (sebab, isi) yang halal.

ad. 1 Dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa dituntutnya sesuatu bentuk-cara (formalitas) apapun, seperti tulisan,

¹⁴ R. Subekti (c), Op. Cip, hal. 80

pemberian tanda, atau panjer dan lain sebagainya, dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapainya sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

ad. 2 Orang membuat sesuatu perjanjian harus "cakap" menurut hukum pada dasarnya setiap orang yang telah dewasa atau sehat pikiran atau sudah akil baliq adalah "cakap" menurut hukum, adapun orang yang tidak cakap menurut hukum adalah sebagai berikut 1). Orang-orang yang belum dewasa. 2). Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan. 3). Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

ad. 3 Prestasi merupakan suatu obyek perjanjian, prestasi di sini harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat dicantumkan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya Walaupun jumlah tidak disebutkan asalkan barang itu dapat dihitng. Syarat bahwa

prestasi itu harus tertentu, dapat ditentukan guna untuk menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam melaksanakan perjanjian.

ad. 4 "sebab" di sini tidak diartikan sebagai suatu yang menyebabkan atau mendorong seseorang untuk mengadakan perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan "sebab" adalah hal yang bukan menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat perjanjian melainkan "sebab" dalam arti isi perjanjian.

C. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi

C.1. Pengertian Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, tetapi jaminan umum ini dapat dibatasi

dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.

Menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada tiga (3) kemungkinan wujud prestasi, yaitu (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat sesuatu, (c) tidak berbuat sesuatu. Dalam Pasal 1235 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam jual-beli, sewa-menyewa, hibah, perjanjian gadai, hutang-piutang.

Dalam perikatan yang obyeknya "berbuat sesuatu" debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan mengosongkan rumah, membongkar tembok, membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan itu debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.

Dalam perikatan yang obyeknya "tidak berbuat sesuatu", debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya tidak melakukan persaingan yang telah diperjanjikan, tidak

membuat tembok yang tinggi menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitur berbuat berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian.⁵

Prestasi adalah objek perikatan. Supaya obyek itu dapat dicapai dalam arti dipenuhi oleh debitur, maka dapat diketahui sifat-sifatnya, yaitu :

- (1).Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan. Hal ini memungkinkan debitur memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan mengakibatkan perikatan batal (nietig).
- (2).Harus mungkin, artinya prestasi itu dapat dipenuhi oleh-oleh debitur secara wajar dengan segala usahanya, jika tidak demikian perikatan batal (neitig).
- (3).Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, jika prestasi itu tidak halal, perikatan batal (neitig).
- (4).Harus ada manfaat bagi kreditur, artinya kreditur dapat menggunakan, menikmati, dan

⁵ R. Subekti (a), Op. Cit, hal. 90

mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

(5). Terdiri dari dari satu perbuatan atau serentengan perbuatan, jika prestasi itu berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali dapat mengakibatkan pembatalan perikatan (*vernietigbaar*).¹⁶

C.2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi (*default* atau *non fulfillment*, atau dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagai mana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya Walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, Op.cit. hal 202

d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat memenuhi kepada pelaksanaan prestasi. Apabila terlambat prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di

dalam jual beli tanah dan bangunan pihak penjual dan pembeli dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. Pihak penjual tidak dengan segera menyerahkan barang atau benda yang telah dijualnya.
- b. Pihak penjual lalai memelihara barang atau benda yang telah dijual sehingga menimbulkan kerusakan.
- c. Pihak penjual telah merubah dari bentuk aslinya.¹⁷

¹⁷ Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. Jual Beli Seri Hukum Perikatan. Cet 1. Jakarta , Raja Grafindo , hal 30

BAB III

METODE PENELITIAN

Penulisan tesis akan mempunyai nilai ilmiah jika berpatokan pada syarat-syarat metode ilmiah, karena penelitian merupakan alat atau sarana utama dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, maka sangat perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁶

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris (Yuridis Sosiologis) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut dapat digunakan untuk menganalisis secara kualitatif dengan praktek

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta, Rajawali Press, 1985), Hal.1.

pengikatan jual beli tanah dan bangunan di kota Jakarta Timur.⁷

B. Spesifikasi

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian deskriptif analisis. Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penulisan ini penulis mempunyai tujuan menggambarkan dan melaporkan secara jelas, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Praktik Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur. Sedangkan analisis, mempunyai arti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi sinyal bagaimana Praktik Pengikatan Jual Beli Tanah dan bangunan di Kota Jakarta Timur.

C. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

C.1. Populasi

Populasi, adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh obyek yang akan diteliti.⁸

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI, 1982), Hal.52.

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988).

Populasi dalam penulisan tesis ini adalah semua pihak yang berhubungan dengan Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di kota Jakarta Timur, yaitu empat (4) Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli, oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut dapat diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

C.2. Metode Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam menentukan suatu obyek dari suatu populasi yang berfungsi menentukan bagian-bagian dari suatu obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk menentukan sampel yang representatif diperlukan teknik *sampling*.

Teknik penarikan sampel yang digunakan penulis adalah teknik *purposive - non random sampling*. Tujuan dari digunakannya teknik ini agar diperoleh subjek-subjek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Oleh karena itu, maka obyek dari penelitian dalam pembuatan tesis ini adalah para Notaris yang ada di kota Jakarta Timur.

Dalam praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai obyek penelitian, banyak digunakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris, sehingga

dengan dasar obyek tersebut sampel yang dipilih kemudian menjadi responden. Dalam penelitian ini penulis mengambil obyek sampel 4 (empat) Notaris yang berlokasi di kota Jakarta Timur dan pihak yang melakukan Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang diperoleh dari klien Notaris yang dijadikan responden oleh penulis.

D. Metode Pengumpulan Data

Sumber data dapat diperoleh karena adanya metode pengumpulan data yang baik dan sesuai tujuan, karena melalui metode pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan kemudian dianalisis supaya cocok dengan apa yang diharapkan.

Sesuai dengan permasalahan tersebut di atas, penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan para pihak yang berkaitan dengan Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang ada di kota Jakarta Timur. Juga apabila terjadi jika muncul wanprestasi serta cara mengatasinya. Berkaitan dengan hal tersebut, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagaimana tersebut di bawah ini:

1. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan orang-orang yang mengetahui dan mempunyai hubungan langsung dengan Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di kota Jakarta Timur. Cara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yang berarti terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai acuan tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁹

2. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Literatur-literatur yang berhubungan dengan pengikatan jual beli.

⁹ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid II (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum UGM, 1985), Hal.26.

c. Akta-akta pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat oleh Notaris.

E. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis, untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah. Kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹⁰

Dalam penarikan kesimpulan, penulis mempergunakan metode deduktif. Metode deduktif, adalah metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, Cetakan 3, 1998), Hal.10.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur**

Pada prinsipnya pengikatan jual beli merupakan satu perbuatan yang berupa transaksi antara penjual dan pembeli, dimana pihak yang melepaskan satu barang atau benda disebut dengan penjual dan pihak yang menerima barang atau benda disebut dengan pembeli yang mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada penjual, yang sebelumnya masing-masing pihak telah sepakat mengenai harga yang disesuaikan dengan keadaan barang atau benda, yang selanjutnya diserahkan suatu benda yang menjadi obyek jual beli.

Dengan demikian, demi kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari. Pada umumnya perjanjian dalam hal ini pengikatan jual-beli tanah dan bangunan tidak terikat pada bentuk tertentu, dapat dibuat secara

lisan dan apabila dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menuntut Mariam Darus Badulzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata upakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan perjanjian.¹¹

¹¹ Mariam Darus Badrulzaman op. cit hal 30

A.1. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual

Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terjadi di kota Jakarta Timur khususnya, sebagaimana terjadi pada pengikatan jual beli tanah dan bangunan di kota-kota lain, menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi si penjual. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.
2. Menanggung kenikmatan tentera atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Perihal kewajiban utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ia mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada pembeli untuk menanggukhan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami pihak pembeli atas barang yang dibelinya.

Hak menunda pembayaran itu diberikan kepada pembeli demi untuk melindungi kepentingan pembeli

atas kesewenang-wenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan yang dijualnya.¹²

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yang dilakukan penulis di lapangan, dapat disimpulkan bahwa Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk akta Notaris pada umumnya terjadi pada Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan untuk jangka waktu besar.

Sedangkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat tertulis di bawah tangan atau dalam bentuk lisan pada umumnya terjadi di daerah-daerah yang masih kuat hubungan masyarakat atau para pihak yang masih erat hubungan darahnya. Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam bentuk lisan ini banyak terjadi pada masyarakat yang kurang memahami arti pentingnya akta otentik.¹³

¹² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1998) Hal. 201.

¹³ H. Rizul Sudarmadi, S.H. *Wawancara Pribadi*, Notaris Praktek di Jakarta Timur, pada Tanggal 23 Mei 2007.

Selanjutnya menurut responden Notaris, Penjual dan Pembeli Tanah dan Bangunan di kota Jakarta Timur harus dibuatkan perjanjian tertulis, sebagaimana diatur didalamnya. Perjanjian tertulis antara Penjual dan Pembeli Tanah dan Bangunan tersebut dituangkan dalam sebuah akta tertulis yang bisa dibuat secara otentik dengan akta Notaris dan di bawah tangan.¹⁴

A.2. Kewajiban Menyerahkan Hak Milik

Suatu kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Oleh karena itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal 3 (tiga) macam barang yaitu: barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, maka menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga ada 3 (tiga) macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing barang itu.

¹⁴ Aristiawan Dwi Putranto, S.H. *Wawancara Pribadi*, Notaris Praktek di Kota Jakarta Timur, Wawancara Tanggal 24 Mei 2007.

a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu.

Lihat Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang-orang yang hendak menerimanya".¹⁵

b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan "balik nama" di muka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yang menurut Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut:

1) Pasal 616.

¹⁵ R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio. *Op.cit.* Pasal 612.

"Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara ditentukan dalam Pasal 620".

2) Pasal 620.

"Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat dari register yang bersangkutan".

Dalam pada itu segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.¹⁶

Dalam hal tersebut telah diubah dan diganti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah ditetapkan dan mulai ditetapkan sejak tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, dalam Pasal 6 (2) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 Pasal 1 (1), tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "cessie" sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan

¹⁶ Boedi Harono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, (Jakarta, Djambatan, 2003), Hal. 172 – 178.

dengan membuat akte otentik atau di bawah tangan, kepada orang lain. Penyerahan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan menyerahkan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan menyerahkan surat disertai dengan endorsemen".¹⁷

Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang seperti yang diterangkan di atas.

Sifat jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai "*hanya obligatoir saja*" nampak jelas sekali dari Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa: "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan yang bersangkutan".

¹⁷ R. Subekti dan R. Tjikrosudibio, *Op.cit.* Pasal 613.

Setelah dipahami bahwa *levering* dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik, maka jelaslah bagi kita bahwa apa yang dikatakan hak milik, maka jelaslah bagi kita bahwa apa yang dikatakan oleh Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang *levering* itu, bahwa ia adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli, adalah tidak tepat dan seharusnya berbunyi "ke dalam miliknya si pembeli".

Dalam pada itu mengenai *levering* tersebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianutnya apa yang dinamakan "sistem *causal*" yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnya *levering* itu pada dua syarat:

- 1) Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*;
- 2) *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang dilever itu.

Dengan demikian, maka apabila titel tersebut tidak sah atau kemudian dibatalkan oleh Hakim, maka *leveringnya* menjadi batal juga, yang berarti

bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi.

Sistem *causal* tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku II) yaitu pasal yang mengatur tentang cara-cara memperoleh hak milik. Salah satu caranya adalah "*levering*", tetapi di belakang perkataan ini disebutkan: "berdasarkan suatu titel yang sah, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas". Dan apakah artinya kalimat ini telah diterangkan di atas.

"Sistem *causal* tersebut biasanya dilawankan terhadap apa yang dinamakan "sistem abstrak" yaitu sistem yang dianut di Jerman Barat. Menurut sistem ini *levering* sudah dilepaskan hubungannya dengan perjanjian *obligatoirnya* dan berdiri sendiri. Hal tersebut dapat dilukiskan dengan contoh sebagai berikut: Kalau pihak yang *melever* beranggapan bahwa *levering* itu berdasarkan jual beli, pihak yang menerima beranggapan bahwa *levering* tersebut berdasarkan hibah, maka barang tetap secara sah berpindah miliknya kepada yang menerima, karena kemauan kedua belah pihak tertuju kepada pemindahan hak milik. Akan tetapi kalau

pihak yang menyerahkan bermaksud melakkan penyerahan berdasarkan jual beli sedangkan yang menerima barang mengira bahwa penyerahan itu berdasarkan pinjam - pakai, maka tidaklah terjadi suatu *zakelijke* maupun *obligatoir overeenkomst* dan hak milik tidak beralih".

Sudah jelaslah kiranya bahwa menurut sistem *causal* , apabila perjanjian *obligatoirnya* batal atau di kemudian hari dibatalkan oleh Hakim, *leveringnya* ikut serta batal dan barangnya dianggap tidak pernah berpindah miliknya. Begitu pula halnya apabila orang yang *melever* ternyata tidak berhak memindahkan hak milik karena ia bukan pemilik atau orang yang dikuasakan olehnya.

A.3. Kewajiban-Kewajiban Si Pembeli

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

"Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli. Oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah

perjanjiannya menjadi "tukar menukar", atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian "jual beli" sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di pihak lain ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun adalah diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian maka jika pihak yang ketiga ini tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian (lihat Pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan suatu "syarat tangguh", karena

perjanjiannya baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang ketiga tersebut.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya dilakukan (Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

A.4 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁸

Berdasarkan uraian tersebut, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan:

"Suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

¹⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan 5 (Jakarta: Erlangga) Hal. 31.

Undang-Undang oleh - atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana itu dibuat".¹⁹

Untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para Notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan Pasal 1 "Peraturan Jabatan Notaris".²⁰ Pada Akta Pengikatan Jual-Beli yang dibuat notaris memuat pasal-pasal sesuai dengan kemauan para pihak, sebelum diuraikan ada tahapan-tahapan perbuatan Akta Pengikat Jual-Beli, sebagai berikut :

1. Tahap Pendahuluan atau Tahap Persiapan

Pada tahap ini terlebih dahulu diawali dengan para pihak datang ke notaris, yang disebut tindakan menghadap. Para pihak akan menceritakan kehendaknya dihadapan notaris tentang perbuatan hukum yang akan dilakukan. Pada tahap ini akan terjadi hubungan timbal balik antara notaris dengan para menghadap dalam arti sesuai dengan kedudukan masing-masing. Notaris adalah ahli hukum atau sebagai pihak yang

¹⁹ R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit*, Pasal 1868.

²⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.cit*, Hal. 33.

memahami hukumnya, karena masalah yang disampaikan oleh para penghadap adalah perilaku yang masih umum yang harus dicarikan sumber hukumnya dan harus diterjemahkan ke dalam bahasa hukum dari seorang notaris.

Notaris wajib memberikan nasehat-nasehat hukum kepada para penghadap mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan : Notaris berwenang pula membrikan penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut mengenai kewenangan notaris membrikan penyuluhan hukum merupakan ketentuan baru sebelumnya tidak diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris Staatblad 1860 nomor 3.

Berdasarkan keterangan yang diberikan oleh ketiga notaris di Kota Jakarta Timur, mengenai para penghadap, maka notaris dalm pembuatan akta, khususnya akta pengikatan jual-beli harus meminta :

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Penjual
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Pembeli

c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa apabila Pembeli menguasai pada pihak lain.

Foto copy identitas tersebut tetpa dilampirkan aslinya untuk mencocokkan keasliannya.

Para saksi harus hadir dalam pembuatan akta, ikut serta dalam pembuatan akta dengan jalan membubuhkan tanda tangan mereka, memberikan kesaksian tentang kebenaran dan dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh undang-undang, yang disebutkan dalam akta pengikat jual-beli dan disaksikan oleh para saksi.

Dari hasil penelitian bahwa untuk lebih memudahkan tugas notaris dalam hal menghadirkan para saksi, maka pegawai notaris yang ada umumnya bertindak sebagai instrumentair.

2. Tahap Pembuatan dan Penyelesaian Akta Pengikatan Jual-Beli

Pada tahap ini dapat dikatakan sebagai hasil dari konsultasi anantara para penghadap dan notaris pada saat dilakukannya tindakan menghadap adalah akta Pengikat Jual-Beli tanah dan bangunan sebagai obyeknya.

Akta Pengikat Jual-Beli ini tidak mempunyai standar khusus seperti akta yang biasa dibuat oleh para

notaris karena memang sudah diformat secara khusus sebagai bentuk standar yang telah ditetapkan, seperti Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam Akta Pengikat Jual-Beli ini, biasanya para notaris menuangkan dalam bahasa hukum yang bervariasi, tetapi selalu ada kesamaan urutan dalam, awal akta, badan akta dan penutup akta.

1. Kepala atau awal akta memuat
 - a. Nomor akta
 - b. Hari tanggal dan tahun pembuatan/ pengisian akta
 - c. Pengisian nama lengkap notaris yang bersangkutan
 - d. Pengisian alamat lengkap letak kantor notaris
2. Badan akta memuat :
 - a. Pengisian komparisi yang memuat juga kapasitas kewenangan penjual. Penyebutan pihak penjual harus diperhatikan sungguh-sungguh, demikian pula surat-surat atau dasar hukum yang menjadi tindakan hukumnya apabila tindakan hukum ini dikuasakan.
 - b. Pengisian rincian benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dijadikan obyek jual-beli.

- c. Pengisian jenis hal atas tanah yang dijadikan objek jual-beli, nomor sertifikat dan nama pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat termasuk pula pengisian tanggal nomor surat ukur atau gambar situasi yang menjadi lampiran sertifikat.
 - d. Pencoretan hal-hal yang tidak diperlukan dan pengisian apabila ada janji-janji lain yang disepakati.
3. Penutup atau akhir akta meliputi
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud Pasal 16 ayat (1) huruf i atau Pasal 16 ayat (7)
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada
 - c. Nama lengkap, tempat tinggal dan tanggal lahir pekerjaan, jabatan kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggatian.²¹

²¹ H. Rizul Sudarmadi, S.H. Aristiawan Dwi Putranto, S.H. Notaris di Jakarta Timur 2007

A.6 Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Praktek di Kota Jakarta Timur

Seperti yang telah diuraikan di atas, Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan perbuatan dan perjanjian dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan.

Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak.

Hal-hal atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak.

Hal-hal atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris. Hal-hal atau syarat-syarat tangguh adalah melatar belakanginya tersebut antara lain:

1. Jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur/cicilan.

2. Jual beli sudah dibayar secara tunai (lunas) akan tetapi dikarenakan pajak-pajak yang muncul karena jual beli tersebut nilainya terlalu besar maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli ini.
3. Obyek yang akan diperjualbelikan masih dalam cicilan pihak penjual (selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur), akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari pihak kreditur tersebut.
4. Obyek yang akan diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan/ jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak bank (kreditur/penerima jaminan) terlebih dahulu.
5. Obyek tanah jual beli tersebut belum bersertifikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana bila tanah tersebut sudah bersertifikat.
6. Tidak tersedianya blanko Akta Jual Beli di Kantor Pos dan Giro.

Berdasarkan hasil *survey* lapangan dari penulisan, setiap Kantor Notaris yang penulis

datangi kemudian mencari data tentang pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tiap bulannya, ternyata hasilnya sangat bervariasi. Dari tiap-tiap Notaris yang berada di kota Jakarta Timur, penulis mendapatkan data sebagai berikut:

1. Notaris H. Rizul Sudarmaji, S.H, 3 (tiga) akta.
2. Notaris Aristiawan Dwi Putranto, S.H, 4 (empat) akta.
3. Notaris Kartono, S.H. 2 (dua) akta.
4. Notaris Kasir, S.H, 2 (dua) akta.

Dari hasil survey ini penulis dapat menarik kesimpulan bahwa pada prinsipnya para Notaris tersebut dapat dikatakan masih sering membuat Akta Pengikatan Jual Beli demi menjamin kepastian hukum dan keamanan para pihak yang membuatnya. Pengertian Kepastian Hukum dan Keamanan para pihak ini adalah bahwa benar telah terjadi peristiwa hukum dan telah Notaris catatkan peristiwa hukum tersebut dengan cara menuangkan dalam akta Pengikatan Jual Beli, dan pengertian keamanan para pihak dalam akta ini adalah akta Pengikatan Jual Beli ini berlaku bagi para pihak yang membuatnya sebagai dasar hukum atau Undang-Undang yang mengatur dan sebagai alat bukti yang sah.

Di sisi lain Notaris juga harus menjamin isi akta Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Waktu dan tempat pembayaran serta jumlah angsuran yang akan dibayarkan telah ditetapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.
2. Waktu dan tempat penyerahan hak kebendaan dari pihak penjual kepada pihak pembeli pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harga jual beli yang telah disepakati dan seketika dilanjutkan dengan pembuatan akta pengalihan hak (Akta Jual Beli).
3. Pihak penjual menjamin objek (tanah) dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah miliknya, tidak dalam sengketa, dan atau tidak menjadi jaminan utang kepada pihak lain.
4. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini tetap diberlakukan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Pihak pembeli diberikan kuasa untuk dan atas nama pihak penjual untuk menghadap dan menandatangani akta jual beli tersebut, dalam hal pengalihan haknya atas nama diri sendiri.

Di dalam akta Pengikatan Jual Beli terdapat suatu Kuasa Khusus yang isinya yaitu pemberian kuasa kepada pihak pembeli untuk melanjutkan proses pengurusan dalam hal menghadap dan menandatangani akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Langkah ini merupakan bukti dari telah dipenuhinya syarat-syarat tangguh yang melatar belakangi pembuatan akta Pengikatan Jual Beli sebelumnya. Kuasa dalam akta Pengikatan Jual Beli ini bukan merupakan kuasa mutlak, hal ini dapat dibedakan antara Kuasa Khusus yang terdapat dalam akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak. Kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tujuannya memberikan jaminan kepada Penerima Kuasa (Pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri Akta Jual Beli tanpa perlu kehadiran Pemberi Kuasa (Penjual) di hadapan pejabat yang berwenang.

Istilah "Kuasa Mutlak" adalah istilah yang dikenal dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri

Dalam Negeri tersebut adalah kuasa yang berdiri sendiri dengan objek bidang tanah dan yang memberikan kewenangan terhadap penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menjadi wewenang pemberi kuasa selaku pemilik hukum yang menjadi wewenang Pemberi Kuasa selaku pemilik dan di akhir kuasa tersebut dicantumkan Klausula kuasa ini tidak dapat dicabut kembali oleh Pemberi Kuasa.²²

Kuasa yang demikian ini pada hakekatnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak secara terselubung yang dilakukan di luar prosedur hukum yang berlaku. Dalam perkembangan praktek umum, kuasa yang berdiri sendiri dengan objek bidang tanah dilarang jika memuat klausula:

1. Kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun menurut hukum termasuk ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa.
3. Penerima Kuasa dibebaskan dari pertanggung jawabannya kepada Pemberi Kuasa.

²² Pieter E. Latumenten, "Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (Lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak", *Jurnal Renvoi* 4 (September 2003:37).

4. Penerima Kuasa diberi wewenang untuk menjual/mengalihkan bidang tanah tersebut kepada Penerima Kuasa sendiri.

Kuasa Mutlak untuk menjual/mengalihkan walaupun telah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dalam praktek ternyata masih sering digunakan tetapi hanya sebatas untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT oleh Penerima Kuasa untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Dengan kata lain Penerima Kuasa bertindak dalam 2 (dua) kualitas, yaitu selaku Penjual dan selaku Pembeli. Pemberian Kuasa Mutlak juga terdapat dalam blanko Akta Jual Beli (sebelum tahun 1996) dan Pasal 3 blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sedangkan kuasa yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli tidak termasuk dalam pengertian Kuasa Mutlak, karena:

1. Kuasa tersebut dibuat dalam rangka atau mengabadikan pada suatu perjanjian *causa* yang sah atau halal dan tidak melanggar hukum.
2. Tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut, bukan untuk kepentingan Pemberi Kuasa tetapi untuk kepentingan Penerima Kuasa dan

merupakan pelaksanaan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh Pemberi Kuasa selaku Penjual kepada Penerima Kuasa selaku Pembeli, satu dan lain karena harganya telah dibayar lunas.²³

Dalam hal penundaan pembayaran pajak yang terjadi atau muncul karena peralihan hak (jual beli tanah), disini Notaris harus dapat menentukan sikap dalam memutuskan penundaan pembayaran pajak tersebut. Hal tersebut dikarenakan pembayaran pajak tersebut.

Hal tersebut dikarenakan belum beralihnya hak atas tanah yang menjadi objek dalam Akta PJB (tanah) yang dibuat oleh Notaris karena Akta PJB bukanlah akta peralihan hak. Apabila pajak-pajak tersebut dibayarkan, maka pihak Penjual harus mendapatkan tanda bukti pembayaran berupa lembar Surat Setoran Pajak (SSP) dan pihak Pembeli akan mendapatkan lembar pembayaran Surat Setoran BHPTB (SSB), sedangkan dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli berarti jual beli belum terjadi, dan akta jual beli dengan sendirinya belum dapat dibuat.

²³ *Ibid.* hal.64

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 (LN 1994-77) tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menyebutkan bahwa pembayaran pajak penghasilan yang diperoleh dari pengadilan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan apabila akan dibuatkan akta peralihan hak. Begitu pula dengan pembayaran pajak pembeli (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) atau yang biasa kita sebut BPHTB/SSB dapat dibayarkan pula pada saat akan dibuatkan akta peralihan haknya. Hal ini seperti telah disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Jo Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bahwa pajak ini dikenakan atas perolehan hak tanah dan bangunan diakibatkan adanya pengalihan hak.

Dalam hal penundaan pembayaran kedua pajak tersebut, penulis menyimpulkan ada benarnya mengapa penundaan tersebut dapat dilakukan, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya kemungkinan pelunasan pembayaran harga yang diperjanjikan memerlukan jangka waktu yang lama sehingga mengakibatkan berubahnya pula nilai

jual objek pajak (NJOP) dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) yang menjadi acuan pembayar pajak-pajak tersebut.

2. Bagi tanah yang belum bersertifikat, ada kemungkinan terjadinya perbedaan luas yang tertulis dalam SPPT-PBB, Surat Girik (Girik Adat, Petuk Pajak Bumi, *Vervonding* Indonesia, atau surat-surat kepemilikan yang menjadi dasar penguasaan atas tanah lainnya), Kartu Kavling yang kemudian diajukan untuk dijadikan sertifikat tanah yang sebelumnya melalui proses pendaftaran yang dilanjutkan dengan proses pengukuran luas tanah dalam bentuk Surat Ukur dan Gambar Situasi. Dalam Surat Ukur dan Gambar Situasi ini menuangkan mengenai gambar lokasi tanah dan bentuk bangunan serta luas tanah dan bangunan beserta batas-batasnya. Luas inilah yang menjadi dasar acuan perhitungan pajak.
3. Adanya kemungkinan terjadi pelunasan hutang kredit pada Bank yang dimiliki oleh calon penjual dalam akta Pengikatan Jual Beli membutuhkan dana dari angsuran/cicilan dari calon pembeli,

sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama dan mengakibatkan hal yang serupa dengan point (a).

Akta Jual Beli dengan Akta Pengikatan Jual Beli adalah merupakan akta yang berbeda, dimana perbedaannya adalah sebagai berikut:

1. Transaksi jual beli telah dibayar lunas.
2. Pengecekan sertifikat (syarat formil).
3. Karena point 1 terpenuhi, maka wajib dibayarkan pajak penjual dan BPH atas nama Pembeli.

B. Penyelesaian Masalah Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Praktek Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur

Sesuai dengan pasal-pasal nya dalam Akta Pengikatan Jual-Beli yang telah dibuat oleh empat (4) notaris yang prakteknya di Kota Jakarta Timur, H. Rizul Sudarmadi, SH ,Aristiawan Dwi Putranto,SH,M.Kn, Kartono,SH, Kasir, SH, hampir ada kesamaan mengenai tuntutan ganti rugi bagi pihak yang wanprestasi, disebabkan dari klien yang datang di keempat notaris di atas rata-rata telah melakukan jual-beli tanah dan bangunan dengan nilai yang besar, sehingga pembeli tidak bisa membayar

secara tunai melainkan dengan jalan mengangsur sehingga dibuat Akta Pengikat Jual-Beli.

Akta pengikat jual-beli ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila dari salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati, diataranya pasal-pasal yang telah disepakati, diatara pasal-pasal yang dibuat ketiga notaris dengan redaksi yang hampir sama yaitu," harga jual-beli seharga Rp(.....) wajib dibayar pembeli kepada penjual dalam waktu tiga (3) bulan tiga (3) kali angsuran yang sama besarnya masing-masing sebesar Rp.....(.....), angsuran-angsuran tersebut wajib dibayar tiap-tiap tanggal sepuluh (10) bulan.....(....). Pembayaran angsuran tersebut wajib dilakukan oleh pembeli kepada penjual di rumah pihak penjual dengan mendapat kwitansi tersendiri. Apabila pihak pembeli lalai atau tidak membayar angsuran-angsuran tersebut pada waktu yang telah ditentukan maka pembeli wajib membayar denda kepada pihak penjual Rp.....(.....). Untuk tiap-tiap hari keterlambatan, pembayaran angsuran yang tertunggak harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas.

Apabila pembeli tetap lali atau tidak membayar dua (2) kaliangsuran berturut-turut, maka pernjanjian jual-beli ini batal demi hukum. Dan untuk itu kedua belah pihak melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata Indonesia, kelalaian pembeli tersebut cukup dibuktikan dengan lewat waktu saja, sehingga tidak diperlukan lagi teguran dengan surat juru sita atau surat-surat lainnya yang mempunyai hukum berupa itu".²⁴

Kemudian ada salah satu pasal pada akta pengikat jual-beli yang dibuat oleh Anisa Rahman yang menyebutkan, " pihak pertama/penjual tidak berhak untuk meminta kenaikan harga atas apa yang diperjanjikan menurut akta ini apabila pada waktu jual-beli resminya dilaksanakan ternyata harga atas apa yang dijualnya itu menjadi naik, sebaliknya pihak kedua/pembeli tidak berhak untuk meminta penurunan harga, apabila ternyata harga atas apa yang dibelinya itu menjadi turun dan berkenaan dengan itu semuanya, kedua belah pihak yang satu terhadap yang lainnya dengan ini saling memberikan

²⁴ Wawancara dengan H. Rizul Sudarmadi, S.H. Aristiawan Dwi Putranto, S.H. Notaris di Jakarta Timur tanggal 5 April 2007

pembebasan sepenuhnya dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut”.

Dari semua Akta Perikatan Jual-Beli yang telah dibuat oleh para notaris yang praktek di Jakarta Timur, tidak ada satupun akta yang menyebutkan dalam salah satu pasalnya, bahwa apabila ada salah satu pihak wanprestasi, maka akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan.

Seluruh akta yang dibuat hampir sama redaksinya yaitu, Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Jadi penyelesaian masalah jika terjadi wanprestasi dalam Praktek Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan di Kota Jakarta Timur tidak ada jalan keluar lain, kecuali lewat jalur Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai lembaga yang mempunyai kewenangan menyelesaikan permasalahan yang telah diatur dalam Akta Pengikatan Jual-Beli.

Dalam beberapa kasus yang terjadi, secara substansi tidak menggugat eksistensi/kedudukan hukum dari akta Pengikatan Jual Beli (menyangkut

keabsahan kuasanya), tetapi cenderung terhadap keabsahan pihak yang menjual, biasanya kasus ini menyangkut tanah budel/milik keluarga. Sehingga yang sangat jelas penyelesaiannya adalah secara kekeluargaan, karena dalam kebanyakan kasus notaris dapat membuktikan keabsahan penjual secara formil, seperti nama pada sertipikat adalah memang nama penjual bukan nama saudara-saudaranya, atau terhadap tanah yang belum bersertipikat dapat dibuktikan bahwa penjual telah memperoleh peralihan dari pemilik (biasanya orang tua pada kasus digugat oleh anak-anaknya).

Hukum menjamin perlindungan peralihan hak dengan kuasa menjual dalam Pengikatan Jual Beli, karena kuasa tersebut merupakan bagian dari peralihan hak yang secara konkrit telah diterima oleh pembeli dari penjual, yang bersumber dari telah terlaksananya kewajiban pembeli berupa pembayaran tunai harga tanah yang merupakan hak si penjual, justru sangatlah tidak adil bila terhadap pelaksanaan kewajiban tersebut dihalang-halangi hak pembeli untuk memiliki tanah yang sudah dibelinya atau haknya untuk menjual lagi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktek pengikatan jual beli tanah dan bangunan di Kota Jakarta Timur ialah :

a. Praktek Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan yang dibuat dalam bentuk tertulis tertulis dan dalam bentuk akta Notaris pada umumnya terjadi untuk jangka waktu besar.

b. Sedangkan, Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat tertulis dibawah tangan atau dalam bentuk lisan pada umumnya terjadi pada daerah-daerah yang masih kuat hubungan masyarakat atau para pihak yang masih erat hubungan darahnya.

2. Apabila terjadi Wanprestasi dalam Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, dalam hal Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai dengan isi akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

B. Saran

Dari kesimpulan yang ada dan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat dikemukakan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan saran bagi permasalahan yang dihadapi yaitu :

- a. Dalam suatu Perjanjian hendaknya dibuatkan secara tertulis, pengertiannya agar dibuatkan akta perjanjian di hadapan Notaris. (akta otentik).
- b. Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli ini hendaknya disertai dengan pembuatan akta Kuasa dalam satu kesatuan yang tak terpisahkan. Dengan demikian si Penerima Kuasa dapat menjalankan haknya dalam 2 (dua) kualitas, yaitu selaku Pemberi Kuasa (Penjual) dan selaku Penerima Kuasa (Pembeli).
- c. Kuasa yang diterima oleh penerima kuasa harus dibuat dalam bagian yang tidak terpisahkan dari akta PJB.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Andasasmita, Komar. *Notaris Selayang Pandang*, Bandung : Alumni, 1983.
- Badruzaman, Darus. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni, 1998.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Edisi Revisi. Jakarta : Djambatan, 2002.
- _____ ' *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Edisi Revisi. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Kohar, A. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung : Alumni, 1983.
- _____ ' *Notaris Berkomunikasi*. Bandung : Alumni, 1984.
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*. Bandung : Binacipta, 1995.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta, 2002.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada; 1993.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Cet. I. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang. Bagian 1*. Cet. I. Jakarta : Citra Aditya Bakti, 1993.
- Simanjuntak, PNM. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan, 1999.

- Soejono dan H. Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta, 1999.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 4. Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986.
- _____, dan Sri Mamudji. *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta : PDHU, 1979.
- _____, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 3. Jakarta : Rajawali Pers, 1990.
- Subekti, R. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1979.
- _____, *Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Alumni, 1980.
- _____, *Aneka Perjanjian*. Cet. 4. Bandung : Alumni, 1984.
- _____, *Hukum Perjanjian*. Cet. 16. Jakarta : Intermasa, 1996.
- Tan, Thong Kie. *Serba-Serbi 30 Tahun Notariat di Indonesia*. Bandung : Alumni, 1987.
- _____, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-serbi Praktek Notaris*. Buku I. Jakarta : Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1994.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1999.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli (Seri Hukum Perikatan)*. Cet. I. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003.
- Suharjono. *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*. Varia Peradilan 123 (Desember 1995).
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*. UU No. 1 Tahun 1995.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 25. Jakarta : Pradnya Paramita, 1992.

Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. *Keputusan Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan dan Pengesahan Akta Pendirian dan Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas*. No. M-01. Ht. 01.01 Tahun 2003.

Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. *Keputusan Direktur Jenderal Hukum Umum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Tentang Tata Cara Penyampaian Laporan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas..* No. C-01. Ht. 01.04 Tahun 2003.

Departemen Kehakiman. *Surat Edaran Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-Undangan Tentang Perubahan Anggaran Dasar*. No. C-UM.01.10-2 Tahun 2003.