

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring berkembangnya perekonomian, bisnis dalam bidang pembangunan di lahan pemukiman berkembang sangat pesat. Hal ini dibuktikan dengan adanya penawaran-penawaran akan kebutuhan perumahan yang menyediakan rumah sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dengan adanya kebutuhan rumah yang tinggi, harus adanya suatu perangkat hukum yang dapat melandasi proses pemilikan rumah, agar suatu proses pemilikan rumah berjalan dengan baik maka harus adanya perbuatan hukum antara pihak penjual dan pihak pembeli. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah adanya suatu perjanjian dalam proses pemilikan rumah.

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam perjanjian tidak akan ada kalau tidak ada persetujuan atau kesepakatan antara pihak-pihak. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Dapat dikatakan juga bahwa apa yang ditawarkan oleh pihak satu diterima oleh pihak yang lainnya.

Bentuk perbuatan hukum yang berkenaan dengan pemilikan rumah yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli. Jual beli secara umum biasanya dilakukan dengan perjanjian atau biasa disebut dengan perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, dengan pengertian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli telah mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayar.¹ Jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Kewajiban yang dibebankan pada penjual dalam suatu perjanjian, memberikan hak pada pihak pembeli dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban ini berupa prestasi. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.²

Perikatan secara umum merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.³ Hubungan hukum dalam perikatan ini melibatkan dua orang atau lebih, yang merupakan para pihak dalam perikatan. Pihak-pihak dalam perikatan tersebut, sekurangnya terdiri dari dua pihak, pihak penjual merupakan pihak yang berjanji

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, Cet.2, Ed. 1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 82.

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cet.5, Ed.1, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 91.

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 17.

menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain yaitu pembeli berjanji untuk membayar hak milik atas barang tersebut.

Di dalam perjanjian jual beli harus ada penyerahan barang yang diperjanjikan karena hal tersebut merupakan syarat mutlak dari suatu perjanjian. Apabila telah diperjanjikan suatu hal namun dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Perjanjian jual beli harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu pokok persoalan tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam persyaratan jual beli harus memuat keempat syarat tersebut agar dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akan tetapi, tidak sedikit pihak-pihak yang melakukan perjanjian tanpa memperhatikan syarat tersebut.

Terkait Pengikatan Perjanjian Jual Beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli atas tanah yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada pengikatan perjanjian jual beli para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi

prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli.

Pengikatan perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli bukan tanpa kendala, seperti adanya salah satu pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi. Seperti yang terjadi sekitar bulan Juli 2012, Martinus Tunggal almarhum menyatakan kesediaannya untuk membeli sebagian kecil bidang tanah dimaksud dari Blasius Charles Goni, selanjutnya setelah melalui pembicaraan dan negosiasi maka disepakati luas tanah yang dibeli oleh Martinus Tunggal almarhum seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan total harga sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah).⁴

Setelah Martinus Tunggal almarhum menyatakan niatnya untuk membeli sebagian tanah hak milik Blasius Charles Goni seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan harga total sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), selanjutnya Martinus Tunggal almarhum dengan Blasius Charles Goni bersepakat untuk membayar uang panjar harga tanah kepada Blasius Charles Goni sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) terbukti melalui kwitansi pembayaran tanggal 8 Agustus 2012, dan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Martinus Tunggal almarhum pada tanggal 10 Oktober 2012 yang menyatakan uang sisa harga pembelian tanah milik Blasius Charles Goni sejumlah Rp. 665.000.000,00 (enam ratus enam puluh

⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1515 K/Pdt/2016

lima juta rupiah) akan dilunasi oleh Martinus Tunggal almarhum kepada Blasius Charles Goni setelah tuntasnya proses pemecahan sertipikiat dan balik nama atas sebagian bidang tanah hak milik Blasius Charles Goni seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) ke untuk dan atas nama almarhum Martinus Tunggal.

Guna proses pemecahan sertipikiat dan proses balik nama maka dibuatlah Akta Jual Beli Tanah di hadapan Notaris/PPAT Gervatius Portasius Mude, S.H., di Maumere pada tanggal 18 Oktober 2012, walaupun faktanya harga tanah hak milik Blasius Charles Goni yang dibeli Martinus Tunggal almarhum dimaksud baru dipanjar senilai Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) oleh Martinus Tunggal almarhum, dan atas dasar Akta Jual Beli antara Blasius Charles Goni dengan almarhum Martinus Tunggal tersebut maka Badan Pertanahan Kabupaten Sikka melaksanakan proses pemecahan dan balik nama Sertipikiat Hak Milik Tanah menjadi atas nama Martinus Tunggal almarhum sebagaimana Sertipikiat Hak Milik tanah Nomor M. 676.

Namun setelah sertipikiat diterbitkan Martinus Tunggal almarhum tidak juga menepati janjinya untuk melunasi uang sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Blasius Charles Goni sampai Martinus Tunggal meninggal dunia pada tanggal 6 September 2014 di Rumah Sakit Cikini, Jakarta.

Blasius Charles Goni telah melakukan penagihan berulang-ulang kali kepada Martinus Tunggal almarhum semasa ia masih hidup maupun kepada

Para Tergugat baik secara lisan maupun tertulis serta melaporkan kepada pihak Kepolisian Resor Sikka agar Martinus Tunggal maupun Para Tergugat segera melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian sebagian tanah hak milik Blasius Charles Goni, namun hingga sampai dengan saat ini Blasius Charles Goni tidak dapat menikmati haknya atas pelunasan pembayaran tanah miliknya sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah).

Sehingga Hakim Pengadilan Negeri dengan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 memberikan amar putusan menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*; menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah). Namun Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan nomor 127/PDT/2015/PT.KPG membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut. Dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung memberikan putusan untuk menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penulisan skripsi ini penulis memilih judul penelitian **“AKIBAT HUKUM PERBUATAN WANPRETASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016)”**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak penjual akibat wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak penjual akibat wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata, khususnya dibidang hukum perjanjian dan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Kegunaan praktis.

Penelitian ini diharapkan berguna untuk masukan dalam penyelesaian permasalahan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah merupakan suatu usaha untuk memecahkan suatu masalah yang dilakukan secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-teknik tertentu secara ilmiah.⁵

Dalam menyusun skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, dimana penulis akan melakukan penelitian berdasarkan data-data yang didapat melalui studi kepustakaan seperti buku-buku serta peraturan perundang-undangan.⁶

Adapun sifat dari penulisan skripsi ini adalah bersifat deskriptif karena skripsi ini berbentuk menerangkan atau menggambarkan suatu permasalahan dengan menggunakan teori-teori sebagai landasan untuk memecahkan masalah. Untuk menyusun skripsi ini penulis menggunakan metodologi penelitian sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Penulisan skripsi ini bertipe penelitian normatif. Bahan hukum yang berasal dari bahan bacaan berupa buku-buku, jurnal, makalah serta ditambah dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 3

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 23

2. Bahan Hukum Penelitian

Bahan yang dikumpulkan pada penelitian diperoleh dari studi kepustakaan, berdasarkan kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data-data yang meliputi :

a. Bahan hukum primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata)
- 2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan hukum sekunder

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1515 K/Pdt/2016
- 2) Buku-buku ilmiah di bidang hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu uraian susunan penulisan itu sendiri secara teratur dan rinci untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara jelas dan menyeluruh dari hasil penelitian tersebut. Penulisan hukum ini terbagi atas lima bab, yang masing-masing bab dirinci menjadi beberapa sub-bab. Setiap bab menjelaskan hal-hal yang bersifat yuridis dari permasalahan Penyelesaian akibat hukum perbuatan wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengertian perjanjian, Syarat-syaratnya Perjanjian, Asas-asas Dalam Perjanjian, Pengertian jual beli, Syarat Sahnya jual beli serta Hak dan kewajiban dalam jual beli.

BAB III TINJAUAN TENTANG INKAR JANJI (WANPRESTASI)

Dalam bab ini diuraikan mengenai Wanprestasi, Macam-Macam Prestasi dan Wanprestasi, Sebab Terjadinya Wanprestasi, Akibat Hukum Dari Wanprestasi, Wanprestasi Jual Beli Tanah.

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai

- A. Kasus Posisi pada perkara Nomor 1515 K/Pdt/2016
- B. Keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016
- C. Perlindungan hukum terhadap pihak penjual akibat wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1515 K/Pdt/2016.

BAB V PENUTUP

Pada bab terakhir ini penulis mencoba memberikan kesimpulan dari bab-bab terdahulu dan juga memberikan saran.