

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

RONA SWASTIKA

C100170132

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh :

RONA SWASTIKA

C100170132

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Dr. Shallman, S.E., S.H., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA**

**OLEH
RONA SWASTIKA
C100170132**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 29 April 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. **Dr. Shallman, S.E., S.H., M.Kn**

(Ketua Dewan Penguji)

2. **Septarina Budiwati, S.H.,M.H.C.N.**

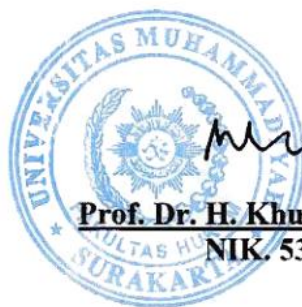
(Anggota I Dewan Penguji)

3. **Andria Luhur Prakoso, S.H.,M.Kn.**

(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Dekan,



**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803**

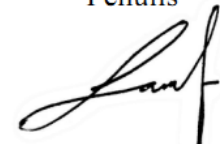
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya ini diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 29 April 2021

Penulis



RONA SWASTIKA

C100170132

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek jual beli peralihan hak atas tanah merupakan salah satu perjanjian yang berpotensi memunculkan konflik. Oleh karena tidak adanya pengaturan khusus mengenai PPJB di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang termasuk dalam kategori perjanjian tanpa nama ini dapat menimbulkan kebingungan di antara masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian akta PPJB yang dibuat oleh Notaris dengan peraturan yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun metode penelitian yang digunakan yakni dengan menguraikan isi perjanjian yang berupa klausula subyek, obyek, hak dan kewajiban para pihak, serta klausula wanprestasi kemudian ditinjau menggunakan peraturan mengenai perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta beberapa pendapat ahli. Dari penelitian yang dilakukan telah diperoleh hasil bahwa PPJB Tanah merupakan perjanjian yang berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya serta diakui sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum karena memenuhi pasal-pasal perjanjian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian tanpa nama, peralihan hak atas tanah.

Abstract

The Sale and Purchase Agreement (PPJB) with the object of sale and purchase of the transfer of land rights is one of the agreements that has the potential to create conflicts. Due to the absence of specific arrangements regarding PPJB in the Civil Code, the agreement which is included in the category of anonymous agreement can cause confusion among the community. This study aims to determine the suitability of PPJB deeds made by notaries with the existing regulations in the Civil Code. The research method used is to describe the contents of the agreement in the form of subject clauses, objects, rights and obligations of the parties, as well as default clauses then reviewed using the regulations regarding the agreement contained in the Civil Code along with some expert opinions. From the research conducted, it has been found that the Land PPJB is a binding agreement for the parties who made it and is recognized as a legally binding evidence because it fulfills the articles of agreement in the Civil Code.

Keywords: sale and purchase agreement, anonymous agreement, transfer of land rights.

1. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang hadir untuk menjembatani kepentingan-kepentingan tertentu dari para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

orang lain atau lebih. Yahya Harahap berpendapat bahwa Perjanjian mengandung arti suatu hubungan hukum kekayaan/ harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (Harahap, 1986). Sedangkan menurut R.Wirjono Prodjodikoro, suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Gunawati, 2012).

Pada umumnya seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, dan bebas untuk menentukan bentuk maupun syarat- syaratnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya (Harahap, 1986).” Di mana di dalam pasal tersebut mengandung Asas Kebebasan Berkontrak, yakni setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian baik dengan siapa, bentuknya, maupun isi perjanjian itu sendiri, dan perjanjian tersebut mengikat mereka (para pihak) yang membuatnya seperti halnya undang- undang. Disamping setiap orang boleh membuat perjanjian apa saja, pada umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan ketentuan- ketentuan yang termuat dalam KUHPerdata (Silondae dan, 2011). Sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut tidak melanggar ketentuan di dalam Undang- Undang (Muljadi dan Widjaja, 2003).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan contoh suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam masyarakat. Dalam webinarnya, Dr. Widhi Handoko menyampaikan pengertian PPJB yaitu “*Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*” (Handoko, 2020). PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya digunakan oleh pembeli dan penjual property (termasuk tanah) sebagai jaminan pengikatan awal dimana transaksinya belum selesai atau tidak dibayarkan secara tunai. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir*

yakni perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tetapi belum mengakibatkan peralihan hak. Pengikatan jual beli ini memuat janji- janji para pihak untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang dibuat dan disetujui itu telah terpenuhi. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya Perjanjian Jual Beli yang merupakan perjanjian kebendaan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam kitab Undang- Undang Hukum Perdata, tetapi oleh karena buku III dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalamnya. Oleh sebab itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian tanpa nama karena tidak ditemukan mengenai pengaturannya di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. PPJB sebagai penjamin proses jual beli menjamin hak dan kewajiban diantara para pihak sedemikian rupa dibuat untuk menghindari permasalahan yang mungkin timbul di masa mendatang. Sebagaimana yang telah diketahui bahwa PPJB termasuk dalam perjanjian tanpa nama (*innominaat*) karena merupakan inovasi hukum yang mengikuti perkembangan zaman, maka dari itu perlu dilakukan analisis lebih lanjut.

2. METODE

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif. Jenis penelitian, penulis menggunakan penelitian deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang diperoleh dari Kantor Notaris di Sukoharjo. Metode pengumpulan data penulis menggunakan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dan menggunakan metode analisis data secara deduktif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat antara Sudarni (Pihak Pertama atau Penjual) dengan Yudiyanti Noer Aini Hadi (Pihak Kedua atau Pembeli) dengan Pengaturan di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Subyek dari perbuatan hukum disebut sebagai subyek hukum, yang mana terdiri dari manusia dan badan hukum. Subyek perjanjian diatur dalam Pasal 1315, 1317, 1318, dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subyek perjanjian (pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian) digolongkan menjadi 3, yaitu (Zaman, 1994): Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri; Para ahli waris dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya; Pihak ketiga.

R. Subekti berpendapat bahwa yang dikatakan sebagai subyek perjanjian adalah (Subekti, 2010): Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut; Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendak. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kekhilafan atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

Menurut Pasal 1329 bahwa “*Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan- perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap*”. Dikatakan dalam Pasal 1330 bahwa ada beberapa orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni: Orang yang belum dewasa; mereka yang dibawah pengampuan; orang-orang perempuan dalam pernikahan (setelah diundangkannya UU No.1 Tahun 1974 Pasal 31 Ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

Akibat hukum yang timbul dari tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian adalah dapat dibatalkan (*voidable*).

3.1.1 Isi Perjanjian yang Mengatur Subyek Hukum

SUDARNI, pekerjaan lainnya, tanggal lahir 31-12-1937 (tigapuluh satu Desember seribu sembilan ratus tiga puluh tujuh), bertempat tinggal di Bowan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Kartu Tanda Penduduk nomor 33110711XXXXXX, dalam hal ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun dikarenakan objek hak atas tanah yang akan disebut dibawah ini diperoleh dari harta asal (warisan); selaku penjual, selanjutnya akan disebut Pihak Pertama;

YUDIYANTI NOER AINI HADI, pekerjaan karyawan swasta, tanggal lahir 22-10-1993 (duapuluh dua Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh

tiga), bertempat tinggal di Bowan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Kartu Tanda Penduduk nomor 331110621XXXXXX; selaku pembeli, selanjutnya disebut Pihak Kedua.

3.1.2 Perbandingan Isi Perjanjian dengan Norma atau Doktrin

Ny. Sudarni merupakan subyek hukum perorangan yang dalam perjanjian ini bertindak sebagai Penjual, menyatakan bahwa dirinya tidak memerlukan persetujuan dari siapapun (suami) dikarenakan objek perjanjian ini diperoleh dari harta asal (warisan). Selanjutnya Ny. Yudiyanti Noer Aini Hadi merupakan subyek hukum perorangan yang dalam perjanjian ini bertindak sebagai Pembeli, tidak memerlukan persetujuan dari siapapun (tidak kawin).

Ditilik dari Pasal 1315 bahwa keduanya bersedia membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah untuk dirinya sendiri. Menurut syarat subyektif perjanjian, sebagaimana dirumuskan oleh R. Subekti yakni kecakapan dan kesepakatan, Penjual dan Pembeli sama sama cakap menurut hukum untuk membuat PPJB dibuktikan dengan adanya KTP (Kartu Tanda Penduduk) yang tertera di dalam Akta PPJB. Kedua belah pihak sepakat untuk membuat dan melaksanakan isi PPJB tanpa adanya paksaan atau penipuan dibuktikan dengan ditandatanganinya Akta PPJB di hadapan Notaris Eko Budi Prasetyo, SH.

Pasal 1315 berbunyi "*Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri*". Kedua pihak baik penjual maupun pembeli telah membuat kesepakatan dan bertindak atas dirinya sendiri, untuk kepentingannya sendiri. Syarat subyektif perjanjian tertera di dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata: 1.Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2.Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Baik penjual maupun pembeli menyetujui atau sepakat terhadap perjanjian yang dibuat tanpa adanya paksaan, dan tidak diwakilkan oleh pihak ketiga atau kuasa hukum. Kedua pihak juga masuk golongan cakap untuk melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan isi Pasal 1329 bahwa keduanya tidak dinyatakan tak cakap.

Subyek Hukum : Ny. Sudarni, yang kemudian disebut sebagai Penjual telah sesuai dengan norma dan doktrin yang berlaku.

Subyek Hukum : Ny. Yudiyanti Noer Aini Hadi, yang kemudian disebut sebagai Pembeli telah sesuai dengan norma dan doktrin yang berlaku.

3.2 Tentang Obyek Hukum

Obyek dalam PPJB ialah barang yang disepakati untuk dijual oleh penjual dan dibeli oleh pembeli. Obyek PPJB dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Yang dapat menjadi obyek perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1332 : Barang yang dapat diperdagangkan

“Hanya barang yang dapat diperjanjikan yang dapat menjadi objek perjanjian”;

Pasal 1333 : Barang yang dapat ditentukan jenisnya

“Suatu perjanjian harus memiliki pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya”;

Pasal 1334 : Barang yang akan ada dikemudian hari

“Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi suatu persetujuan. Akan tetapi tidak diperkenankan melepaskan suatu warisan yang belum terbuka.”

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat sah perjanjian ada 4, dimana dua syarat akhir disebut sebagai syarat obyektif perjanjian, yakni mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (kausa halal). Jika obyek perjanjian tidak sesuai maka perjanjian yang dibuat memiliki akibat batal demi hukum (*null and void*).

Sebidang tanah seluas kurang lebih 114 (seratus empatbelas) meter persegi, dengan ukuran 6m X 19m, yang terletak didalam Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Sukoharjo, Kecamatan Baki, Kelurahan/ Desa Kudu, yang merupakan Sebagian dari bidang tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 025XX/Kudu dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur nomor 010XX/Kudu/2019, tanggal 10 Mei 2019, seluas 414 (empatatus empatbelas) meter persegi, tertulis atas nama SUDARNI. Demikian berikut dengan segala sesuatu yang berada di atas bidang tanah tersebut tidak ada yang dikecualikan; selanjutnya akan disebut “Tanah”.

Obyek hukum yang disepakati di dalam akta PPJB berupa tanah seluas 114 meter dengan ukuran 6m X 19m, disebut sebagai obyek tidak bergerak. Berdasar pengaturan dalam KUH Perdata, tanah digolongkan ke dalam obyek yang dapat diperdagangkan dan dapat ditentukan jenisnya.

Penjual menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 025XX/Kudu dan dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur nomor 010XX/Kudu/2019, tanggal 10 Mei 2019, seluas 414 (empat ratus empat belas) meter persegi, tertulis atas nama SUDARNI, yakni pihak pertama sebagai Penjual. Dengan dibelinya sebagian tanah milik SUDARNI, dimana Pembeli harus menunggu barang yang akan ada dikemudian hari dikarenakan menunggu pemecahan sertifikat, hal ini diperbolehkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata.

Tanah seharga Rp150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) sebagai obyek yang disepakati dalam PPJB merupakan 'suatu hal tertentu' yang mendasari dibuatnya perjanjian sebagaimana syarat obyektif perjanjian yang tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Keterangan bahwa tanah tersebut sah milik penjual mengindikasikan bahwa tidak ada tipu daya atau penipuan sehingga memenuhi syarat obyektif sebagai suatu sebab yang halal (kausa halal).

Yang dimaksud mengenai suatu hal tertentu artinya ialah apa yang diperjanjikan harus jelas dan rinci (jenis, jumlah, harga), serta keterangan terhadap obyek telah diketahui kedua pihak sehingga tidak terjadi suatu perselisihan diantaranya. Tanah seluas 114 (seratus empat belas) meter persegi, dengan ukuran 6m X 19m, merupakan sebidang tanah bagian dari tanah seluas 414 (empat ratus empat belas) meter persegi dibuktikan dengan surat hak milik yang telah disaksikan oleh Notaris. Dengan harga jual yang telah disepakati sebesar Rp150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).

Kausa halal sebagaimana telah diuraikan status tanah si Penjual yang telah diketahui dan disepakati si Pembeli dengan ini dapat dikatakan bahwa perjanjian ini tidak melanggar kausa halal, yang menjadi salah satu syarat obyektif perjanjian.

Kemudian obyek hukum dalam perjanjian ini juga telah memenuhi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1332-1334 KUHPerdata, yakni berupa barang yang dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, barang yang akan

ada di kemudian hari serta telah disetujui dengan suatu sebab yang halal sehingga memiliki kekuatan hukum yang sah.

Obyek hukum dalam PPJB tersebut telah sesuai dengan norma dan doktrin yang berlaku.

3.3 Tentang Hak dan Kewajiban Para Pihak

Penjual memiliki hak utama yakni menerima pembayaran atas barang yang dijual. Sebagaimana tertera dalam Pasal 1517 KUH Perdata menjelaskan apabila pembeli tidak membayar harga pembelian maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian berdasar ketentuan Pasal 1266 dan 1267. Sedangkan kewajiban-kewajiban si penjual diatur dalam Pasal 1437 s.d. 1512 BW, terdapat dua kewajiban utama dari Penjual terdapat dalam Pasal 1474 yakni (Soepadmo, 1995):

Menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli. Mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah/ bangunan di dalam akta harus dijelaskan dengan tegas apakah barang tersebut dijualbelikan dalam keadaan kosong dari penghuni beserta barang penghuni atau tidak. Segala keterangan mengenai obyek jual beli haruslah dicantumkan dengan lengkap.

Menanggung si Pembeli (*vrijwaring*). Setelah barang yang dijual diserahkan kepada pembeli maka timbul kewajiban utama yang kedua dari Penjual yaitu bahwa Penjual harus menanggung bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh pihak ketiga yang manapun, dan tidak akan diganggu dalam menikmati barang yang sudah dibeli dan diterima tersebut, dan dalam hal ini mengandung pengertian bahwa barang yang dijual tersebut benar merupakan hak milik penjual.

Pembeli, dalam hal ini dapat disebut sebagai debitur yakni orang yang wajib atas suatu pembayaran terhadap penjual serta berhak atas obyek (tanah) yang dibelinya. Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga barang yang dibeli dan pembayaran itu harus dalam bentuk uang yang berlaku di Indonesia (Soepadmo, 1995). Sedangkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada bab tentang Jual Beli di Bagian Ke Tiga, pada Pasal 1513 memuat kewajiban utama pembeli, berbunyi, "*Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.*" Selanjutnya dalam Pasal 1514 menyebutkan apabila pada saat

pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tentang hal tersebut maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. Selain itu terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu (Salim, 2011): memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual; membayar harga barang sesuai dengan kontrak; menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Kemudian yang menjadi hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara yuridis maupun secara nyata. Apabila di kemudian hari pembeli tidak dapat menepati janjinya baik dengan sengaja maupun karena suatu keadaan yang memaksanya sehingga tidak dapat membayar obyek perjanjian seharga yang telah diperjanjikan maka si penjual berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya apabila pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian apabila si penjual tidak menyerahkan barangnya.

3.4 Penyelesaian Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi

3.4.1 Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Seyogyanya suatu perjanjian yang batal karena adanya wanprestasi dapat diselesaikan sesuai dengan kesepakatan yang tertera didalamnya. Namun tidak jarang pula perkara ini sampai ke meja persidangan. Yang lazim terjadi contohnya apabila pembeli tidak melanjutkan transaksi (pembayaran macet) tetapi didalam perjanjian tidak dijelaskan secara rinci bagaimana tata cara penyelesaiannya. Misalnya apabila PPJB tidak selesai siapakah yang berhak atas sertifikat tanah yang menjadi obyek perjanjian. Apabila PPJB batal, maka penyelesaian terkait uang pembayaran tergantung pada kesepakatan yang tertera didalamnya. Apabila tidak tertera cara penyelesaiannya di dalam PPJB tentu ini akan menimbulkan sengketa diantara para pihak.

Terjadinya wanprestasi atau cidera janji (*breach of contract*) dalam suatu perikatan dapat berupa (Natsir, 2017): Sama sekali tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi (kewajiban); Tidak melaksanakan prestasi secara menyeluruh; tidak menyelesaikan semua kewajiban yang telah disepakati; Terlambat memenuhi atau melaksanakan prestasi; Salah dalam melaksanakan prestasi. (Riduan Syahrani, 2006).

Akibat munculnya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya yang merasa dirugikan dapat diberikan berbagai hak sebagai berikut

(Amin, 2018): *Exception non adimpleti contractus*; Dimana pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dapat menolak prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya. Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan; Menuntut restitusi dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukan.

Pada prinsipnya apabila ada kewajiban yang tidak dilaksanakan atau terlupakan, dan kewajiban yang tidak dilaksanakan tersebut cukup material (material breach), maka suatu perjanjian sudah dapat diputuskan dan ganti rugi sudah dapat dimintakan. Asalkan tidak terlaksananya kewajiban tersebut bukan karena hal-hal yang bersifat *force majeure* atau berada diluar kuasa, yang untuk ini tidak diatur oleh hukum yang mengatur tentang wanprestasi, tetapi sudah merupakan wilayah hukum yang lain, yakni hukum yang mengatur tentang *force majeure* dan tentang risiko. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi “*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.*” Pasal 1244 dan Pasal 1252 KUH Perdata menjelaskan bahwa ganti rugi atas wanprestasi berupa membayar kerugian nyata yang dialami, ongkos- ongkos yang digunakan, serta diperbolehkan untuk menuntut hilangnya keuntungan yang diperkirakan.

Apabila dikaitkan dengan kepentingan pelaku bisnis, akibat hukum dari terjadinya wanprestasi maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada pengadilan karena perjanjian tersebut sudah batal demi hukum dengan sendirinya. Namun sebagaimana tertera pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan akibat hukum wanprestasi tidaklah batal demi hukum namun harus dimintakan pembatalan kepada hakim. Oleh sebab itu biasanya para pihak dalam praktik membuat perjanjian seringkali mencantumkan klausul pembatalan atau pemutusan tersebut yang diikuti dengan

redaksi “...*para pihak sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata.*”

Menurut Riduan Syahrani dalam bukunya yang dikutip dalam jurnal “*Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*” terjadinya wanprestasi dapat berupa sama sekali tidak memenuhi prestasi, hanya melakukan sebagian prestasi, terlambat memenuhi prestasi, dan salah dalam melaksanakan prestasi. Di dalam akta PPJB diatas telah memuat klausula-klausula penegasan, khususnya dalam pasal 2.2 dan 2.3 yang mewajibkan masing-masing pihak untuk menaati prestasinya. Dalam pasal 1243 KUHPerduta menyebutkan wanprestasi sebagai kelalaian tidak melakukan kewajiban yang hanya bisa dipenuhi dalam tenggang waktu yang telah ditentukan. Maka dari itu di dalam akta PPJB Tanah ini dibuatlah Pasal 10 dan 11 untuk mengantisipasi adanya kelalaian diantara para pihak yang mungkin timbul di kemudian hari.

Meninjau Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan meminta pembatalan akta kepada pengadilan, akta PPJB Tanah diatas nampak mengesampingkan pasal tersebut dengan adanya Pasal 2.3 yang memuat kalimat batal demi hukum tanpa disertai klausula yang menyatakan bahwa para pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata. Namun daripada itu tidak ada aturan maupun pendapat ahli (doktrin) yang mewajibkan adanya klausula pengesampingan tersebut.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tersebut telah menguraikan secara jelas terkait keterlambatan pembayaran pelunasan harga obyek yang berakibat hilanya uang muka dan perjanjian batal demi hukum. Begitu pula kesepakatan untuk tidak saling menuntut pengurangan atau penambahan harga apabila saat pelunasan diketahui harga obyek berubah, serta untuk tidak menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan. Untuk segala hal yang tidak cukup diatur di dalam akta kedua belah pihak sepakat untuk diputuskan dengan berunding sebagaimana tertera dalam Pasal 10 akta PPJB serta memilih tempat penyelesaian pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo (Pasal 11).

Wanprestasi beserta akibat hukumnya yang tertera di dalam perjanjian ini telah sesuai dengan norma dan doktrin yang berlaku.

4. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut: Kesesuaian akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat antara Sudarni (Pihak Pertama atau Penjual) dengan Yudiyanti Noer Aini Hadi (Pihak Kedua atau Pembeli) dengan pengaturan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Subyek hukum yang terdapat di dalam akta PPJB Tanah telah sesuai dengan norma yang ada yakni Pasal 1315, 1317, 1318, 1329, 1330, dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta doktrin para ahli. Obyek hukum yang terdapat di dalam akta PPJB Tanah telah sesuai dengan norma yang ada yakni Pasal 1320, 1332, 1333, dan 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta doktrin para ahli. Hak dan Kewajiban Para Pihak yang terdapat di dalam akta PPJB Tanah telah sesuai dengan Pasal 1474, 1513, 1514, dan 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta doktrin para ahli.

Penyelesaian Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi. Klausula wanprestasi beserta akibat hukumnya yang tertera di dalam akta PPJB Tanah telah sesuai dengan Pasal 1243, 1244, 1252 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta doktrin para ahli.

DAFTAR PUSTAKA

Amin, Muh. Taufiq. (2018). "*Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar*", Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1, Juni 2018.

Gunawati, Ratna. (2012). "*Syarat Sahnya Perjanjian*," Jurnal Pelangi Ilmu Vol. V No. 1.

Handoko, Widhi. (2020). Webinar: "*Kajian Hukum Dalam Pelaksanaan PPJB & Kuasa Jual Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah*," Ikatan Notaris Indonesia : 12 September 2020.

Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi- Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Alumi.

HS, Salim. (2011). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. (2003). *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 46.
- Natsir, Asnawi M. (2017). “*Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer*” jurnal Masalah - Masalah Hukum, Jilid 46 No. 1, Januari 2017.
- Prasetyo, Eko Budi. (2021). Notaris/PPAT wilayah Sukoharjo, *Wawancara Pribadi*, Sukoharjo, 1 Maret 2021, pukul 12.35 WIB.
- Silondae, Arus Akbar dan Ilyas, Wirawan B. (2011). *Pokok- Pokok Hukum Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat.
- Soepadmo, Djoko. (1995). *Teknik Pembuatan Akta Seri B4*. Surabaya: PT.Bina Ilmu.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermesa.
- Zaman, Mariam Darus Badrul. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.