
**AKIBAT HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TIDAK LUNAS
TERHADAP BERALIHNYA STATUS KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH KEPADA PIHAK PEMBELI**

Ifan Ghafar Al Hasan¹, Anriz N. Halim², Holilur Rohman³
ifanghafaralhasansh@gmail.com¹, dosen_doktoranh@yahoo.com²,
holilurrohman@pascajayabaya.ac.id³
Universitas Jayabaya

Abstrak

Pembahasan mengenai akibat hukum akta pengikatan jual beli tidak lunas terhadap beralihnya status kepemilikan hak atas tanah kepada pihak pembeli. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Akta Pengikatan Jual Beli mengenai peralihan hak atas tanah, dan penjual sepakat untuk memberikan sertifikat hak atas tanah dengan menandatangani APJB dihadapan Notaris. Namun kemudian ada yang tidak sesuai tanpa sepengetahuan atau persetujuan penjual, pembeli mengubah nama sertifikat menjadi Badan Pertanahan Nasional untuk secara halus memperoleh kepemilikan dan penguasaan atas objek jual beli. peralihan hak atas tanah yang didasari akta pengikatan jual beli tidak lunas tersebut tidak memperdulikan keadaan pihak penjual. Terkadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan tanpa disadari merugikan pihak lain yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

Kata Kunci: Akta PJB, Peralihan Hak Atas Tanah, Akibat Hukum, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Discussion on the legal consequences of a deed of incomplete sale and purchase agreement on the transfer of land ownership status to the buyer. Research conducted using normative legal methods. The Deed of Purchase Agreement regarding the transfer of land rights, and the seller agrees to provide a land title certificate by signing the APJB before a Notary. However, then there is something that is not in accordance without the knowledge or consent of the seller, the buyer changes the name of the certificate to the National Land Agency to subtly obtain ownership and control of the object of the sale and purchase. The transfer of land rights based on the deed of incomplete sale and purchase agreement does not care about the circumstances of the seller. Sometimes one party only benefits themselves and unknowingly harms the other party in the agreement.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase Agreement, Transfer of Land Rights, Consequences Of Law, Legal Protection.*

PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, seperti yang dinyatakan dalam alinea ke-4 pembukaan Undang-Undang Dasar. Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, transaksi jual beli

dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya. Ada dua syarat untuk membeli tanah yaitu syarat materiil dan syarat formal.

Jual beli adalah metode perolehan tanah yang paling umum. Dalam jual beli, ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Ini berkaitan dengan sifat-sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*). Dengan kata lain, apabila sesuatu telah diperjanjikan, tetapi objeknya belum diserahkan, perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau tidak ada sama sekali.

Dalam kasus jual beli tanah, jika kedua belah pihak tidak dapat memenuhi persyaratan jelas dan tunai, transaksi tidak dapat dilakukan. Namun, notaris harus membuat instrumen tambahan, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam dua bentuk PJB Tidak Lunas dan PJB lunas. Secara teori dan doktrin, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah termasuk dalam kategori perjanjian yang harus dipenuhi. Ini berarti bahwa unsur-unsur perjanjian dan persyaratan sahnya, termasuk asas-asas hukum perjanjian, harus dipenuhi. Karena si pembeli belum membayar harga jual beli secara keseluruhan, Pengikatan Jual Beli (PJB) Tidak Lunas. Namun, ketika Pengikatan Jual Beli (PJB) telah dilunasi, mereka tidak dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) karena beberapa alasan. Ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada, masih dalam proses pemecahan sertipikat, penggabungan, atau pembayaran pajak.

Notaris dapat membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM), tetapi mereka tidak dapat membuat akta jual beli tanah asli bersertipikat hak milik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki otoritas untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) bersertipikat hak milik.

Beralihnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, dan pemindahan atau peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tujuan dari pendaftaran ini adalah agar pihak ketiga tahu bahwa jual beli tanah tersebut telah terjadi.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam situasi tertentu, hal-hal seperti wanprestasi dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan, baik oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan hingga kepemilikan tanah beralih sebelum perjanjian pengikatan dilunasi.

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn, bahwa Mulyo Hadi semasa masih hidup pernah membuat perjanjian jual beli tanah dengan PT. Mahameru Property (Tergugat) sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor: 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut Akta Perjanjian No. 12). Objek perjanjian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Akta Perjanjian No. 12 adalah berupa 23 bidang tanah dengan luas total sebesar ± 42.291 m² (lebih kurang empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu) dengan surat tanah berupa Letter C.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu bagaimana akibat hukum atas pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Lunas terkait peralihan kepemilikan hak atas tanah kepada pihak pembeli.

METODE

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Lunas Terkait Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Kepada Pihak Pembeli

Tanah adalah kebutuhan yang tidak dapat dihindari bagi manusia. Dengan pertumbuhan populasi, kebutuhan tanah manusia meningkat. Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupannya bergantung padanya. Tanah adalah anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Orang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan dari lahir hingga mati, dengan karakteristik ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.

Hubungan antara manusia dan bumi sangat erat sehingga tampak seperti ada hubungan yang berakar dalam pikiran. Karena tanah adalah tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat kelahiran, dan tempat pemakaman, hal ini dapat dimengerti dan dipahami. Oleh karena itu, setiap orang sangat membutuhkan tanah, baik dalam skala kecil untuk kebutuhan tempat tinggal maupun dalam skala besar untuk kebutuhan sosial dan bisnis.

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah melalui jual beli tanah, di mana orang yang ingin memiliki tanah harus membeli tanah dari orang yang menjualnya. Ini membuatnya lebih mudah untuk memiliki dan mengendalikan tanah, yang kemudian akan dibuktikan perjanjian terhadap jual beli tanah.

Dalam praktek jual beli tanah, dapat dibuatkannya suatu perjanjian pendahuluan atau bisa sebut Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris. Akta pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Meskipun pada prinsipnya APJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016, peralihan hak atas tanah berdasarkan APJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Akta Pengikatan Jual Beli adalah dokumen penting dalam proses peralihan hak atas tanah. APJB berfungsi sebagai perjanjian awal yang mengikat kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) yang resmi. APJB merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris. APJB melindungi hak penjual dan pembeli sehingga properti tidak dapat dijual kepada pihak lain selama perjanjian berlaku. APJB seringkali mencakup ketentuan tentang pembayaran uang muka atau tanda jadi sebagai bukti komitmen pembeli. Meskipun APJB tidak langsung mengakibatkan peralihan hak kepemilikan, namun jika pembeli telah membayar lunas harga tanah dan telah menguasai objek jual beli dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah telah terjadi. Untuk proses balik nama sertifikat di

kantor pertanahan, diperlukan AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APJB sendiri tidak cukup untuk proses ini karena merupakan kesepakatan awal yang belum memiliki kekuatan penuh seperti AJB.

Dalam realitanya, membuat akta pengikatan jual beli dapat dilakukan secara lunas dan tidak lunas. Perbedaan antara Akta Pengikatan Jual Beli Lunas dan Tidak Lunas adalah Akta Pengikatan Jual Beli Lunas bisa terjadi karena belum adanya pemenuhan prestasi seperti Pajak namun pembayaran jual beli dilakukan secara lunas. Serta Akta Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas bisa terjadi karena belum adanya pelunasan dalam nominal yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Hal ini dapat menimbulkan suatu Akibat Hukum.

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk mendapatkan suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya adalah tindakan hukum, Tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, akibat hukum merupakan suatu akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena peristiwa tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

- 1) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- 2) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tidak lunas adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan haknya dapat ditangguhkan (sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Lunas). Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat). Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formil. Setelah persyaratan materiil yang sudah diuraikan dalam tinjauan pustaka di atas maka persyaratan formil juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena dalam Pasal 5 UUPA berlandaskan pada Hukum Adat, sedangkan dalam Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Akibat hukum dari peralihan hak atas tanah yang didasari oleh Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Tidak Lunas Berdasarkan SEMA No. 4/2016, peralihan hak atas tanah berdasarkan APJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan ini memiliki maksud kepemilikan tanah jika APJB Tidak Lunas, maka penjual masih berhak atas tanah tersebut, sehingga penerbitan akta tanah harus menunggu pelunasan terlebih dahulu. APJB yang Tidak Lunas memiliki implikasi hukum yang berbeda dibandingkan dengan APJB yang telah lunas. Dalam APJB Tidak Lunas, masih ada kewajiban

pembayaran yang harus dipenuhi oleh pembeli kepada penjual. Jika pembayaran atas tanah belum mencapai jumlah penuh, pembeli masih memiliki sisa pembayaran yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian serta Pajak Penghasilan antara Penjual dan Pembeli harus dipenuhi.

Mengenai PPh atas penjualan tanah dan/atau bangunan, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya yang berbunyi:

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

- a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Serta dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya yang berbunyi penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:

- a. Pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
- b. Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Selanjutnya, Pelunasan PPh dari Pengalihan Hak Atas Tanah, Orang atau badan yang menerima atau memperoleh keuntungan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus menyetor sendiri PPh yang terutang ke bank atau pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang tentang pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Khusus bagi orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan yang menerima atau memperoleh keuntungan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, PPh terutang pada saat sebagian atau seluruh pembayaran atas hak atas tanah dan/atau bangunan diterima. PPh untuk orang pribadi atau badan yang usaha utamanya adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran, termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dilakukan oleh pembeli untuk pengalihan hak tersebut. Yang mana wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke bank/pos persepsi paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran. Sedangkan pelunasan PPh yang terutang terhadap penghasilan dari perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui penyetoran sendiri oleh orang pribadi atau badan yang merupakan pihak pembeli dan namanya tercantum dalam PPJB sebelum terjadinya perubahan atau adendum atas PPJB tersebut. Pihak penjual hanya menandatangani perubahan/adendum PPJB apabila kepada penjual dibuktikan bahwa kewajiban pelunasan PPh oleh pembeli (sebelum perubahan PPJB) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak. Pihak penjual harus menyampaikan laporan mengenai perubahan atau adendum PPJB atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan kepada Direktur Jenderal Pajak.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU PPh, obyek PPh adalah Penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun.

Adapun besarnya tarif PPh atas penghasilan dari pengalihan hak dan penghasilan dari PPJB beserta perubahannya, menurut Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 ditetapkan sebagai berikut:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Apabila sisa pembayaran dan pajak penghasilan tidak dilunasi, maka akan timbul masalah di kemudian hari. Hal tersebut dapat mengakibatkan tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT guna persyaratan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan tempat dimana objek itu berada.

Dengan demikian Akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Sedangkan wujud dari akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yaitu berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Akibat hukum ini dapat berwujud Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Dan sudah diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan:

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

Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum menurut Abdulkadir Muhammad memberikan pandangannya terkait Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan dalam arti “perbuatan melawan hukum” meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda “daad” (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa Belanda “nataligheid” (kelalaian) atau “onvoorzigtigheid” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Selaras dengan pengertian diatas, Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dalam kaitannya dengan kasus yang diteliti, akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah berwujud lahirnya sanksi karena telah melakukan tindakan yang melawan hukum. Dari ketiga kasus yang diteliti, semuanya tentang Akta Pengikatan Jual Beli dinyatakan sah demi hukum, namun terdapat suatu Tindakan wanprestasi. Karena dalam Pasal 1243 KUHPerdara, wanprestasi terdapat 3 (tiga) unsur, antara lain Ada perjanjian, Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat.

Dalam penelitian ini, Putusan Pengadilan terhadap Perkara Perdata Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Kpn. Berikut uraian dan analisisnya:

Pada hari Rabu, tanggal 14 September 2022, Pengadilan Negeri Kepanjen memutuskan perkara Perdata antara Nyonya Sri Wulandari, Nona Devi Callista Putri Mulyohadi, dan Tuan Wirajaya Arya Satya Putra Mulyohadi sebagai Para Penggugat melawan PT. Mahameru Property sebagai Tergugat.

Perkara tersebut diawali oleh Tuan Almarhum Mulyo Hadi semasa masih hidup pernah membuat perjanjian jual beli tanah dengan PT. Mahameru Property/Tergugat yang pada saat itu diwakili oleh Direktur Utama atas nama Insinyur Haji Raden Mudjiono Moedjito, berupa 23 bidang tanah dengan luas total sebesar \pm 42.291 m² (lebih kurang empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu) dengan surat tanah berupa Letter C.

Sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor: 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn, dan telah menyerahkan segala surat-surat tanahnya kepada pihak Tergugat. Dalam proses pembayaran sebagai upaya memenuhi prestasinya, Tuan Almarhum Mulyohadi dengan PT. Mahameru Property/Tergugat sepakat dengan melakukan 5 (lima) tahapan, antara lain:

- a. Pembayaran Pertama/Down Payment sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2015;
- b. Pembayaran Kedua sejumlah Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2015;
- c. Pembayaran Ketiga sejumlah Rp.2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Februari 2016;
- d. Pembayaran Keempat sejumlah Rp.2.300.000.000,- (dua miliar tiga ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2016;
- e. Pelunasan pembayaran sejumlah Rp.2.987.300.000,- (dua miliar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 22 Februari 2017;

Prestasi yang seharusnya diterima oleh Mulyo Hadi dari Tergugat terkait Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Jual Beli Tanah Nomor: 12 tanggal 21 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn., setelah Mulyo Hadi meninggal dunia menjadi boedel waris almarhum Mulyo Hadi.

Namun dalam pelaksanaannya, Tergugat baru melakukan Pembayaran Pertama sebagai uang muka dari perjanjian jual beli tersebut dan telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas 23 Letter C dan tanah lainnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan berdasarkan permohonan tersebut telah diterbitkan dua SHGB yaitu SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M². Maka PARA PENGGUGAT selaku para ahli waris yang sah dari Mulyo Hadi berhak untuk melakukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2490 K/Pdt/2015 tanggal 11 Mei 2016, yang memiliki kaidah hukum “Tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris”.

Atas kelalaian Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melayangkan 2 (dua) kali surat teguran (somasi) kepada TERGUGAT, yakni Somasi Pertama No. 013/Somasi/KH-IL/IV/2021, tertanggal 14 April 2021, dan Somasi kedua No.16/SM-II/Independent Lawyers/IV/2021 tertanggal 28 April 2021, namun hingga saat ini Somasi Para Penggugat tersebut tidak pernah diindahkan oleh Tergugat.

Almarhum Mulyohadi telah memenuhi kewajibannya (prestasi) sebagai Penjual. Sedangkan Tergugat sebagai Pembeli belum melaksanakan kewajibannya yaitu membayar lunas tanah sesuai dengan kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor 12. Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi Pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Merujuk ketentuan Pasal 1513 KUHPerduta yang menyatakan “Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.” Ketentuan tersebut mengatur Kewajiban Utama Pembeli adalah membayar harga barang. Yang mana sampai saat ini Tergugat belum melunasi pembayaran yang menjadi kewajibannya kepada almarhum Mulyo Hadi sebesar Rp.10.687.300.000,- (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah). Dan almarhum Mulyo Hadi telah memenuhi prestasinya dengan menyerahkan tanah diatas 23 Letter C (sebagaimana dimaksud dalam gugatan angka 16) telah beralih atas nama Tergugat sebagaimana dimaksud dalam SHGB atas nama TERGUGAT yaitu SHGB Nomor 00492 seluas 36.350 M² dan SHGB Nomor 00601 seluas 8.806 M². Oleh karena almarhum Mulyo Hadi telah memenuhi prestasinya maka berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerduta, Para Penggugat menuntut pemenuhan prestasi dari Tergugat berupa pelunasan pembayaran tanah sesuai perjanjian Akta Perjanjian Nomor 12 berikut ganti ruginya. Dengan demikian, secara sah dan beralasan hukum, Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji.

Menurut ketentuan Pasal 1267 KUHPerduta yang berbunyi “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih: memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”. Ketentuan tersebut memberikan ruang pada pihak yang dirugikan (Para Penggugat) atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lainnya (Tergugat) dapat memilih pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian. Serta merujuk pada Pasal 1243 KUHPerduta, kewajiban bunga diperhitungkan sejak terjadinya wanprestasi dimana dalam gugatan a quo wanprestasi telah terjadi sejak jatuh tempo pembayaran kedua yaitu tanggal 23 Agustus 2015 dengan demikian sejak tanggal 23 Agustus 2015, Tergugat berkewajiban membayar bunga sebagai akibat wanprestasi yang dilakukannya.

Perhitungan bunga umum dalam perkara wanprestasi yang digunakan adalah sebesar 6 % per tahun hal ini sesuai dengan Yurisprudensi No. 063K/PDT/1987. Yurisprudensi tersebut mengatur bahwa kehilangan endapatan bunga yang dihitung akibat perbuatan wanprestasi adalah sebesar 6%/tahun dari Kewajiban Pokok. Yurisprudensi No. 063K/PDT/1987, mengatur “... karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6% setahun, sesuai dengan ketentuan yang telah menjadi yurisprudensi tetap mahkamah agung”.

Dan Para Penggugat menuntut untuk Tergugat membayar kerugian materil sebesar sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) serta Bunga sejumlah Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah). Tuntutan pembayaran bunga dapat terjadi

berdasarkan urisprudensi Nomor: 063K/PDT/1987 yaitu bunga sebesar 6% (enam persen) setahun sehingga Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) X 6% (enam persen) dengan hasil Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka penulis akan memberikan pandangan terkait Akibat Hukum yang terjadi. Para Penggugat/Pihak Penjual yakni selaku ahli waris dari Almarhum Mulyohadi. Dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli yang dilahirkan sejak Almarhum Tuan Mulyohadi masih hidup, hingga perkara ini masuk ke pengadilan belum adanya itikad baik dari pihak Tergugat untuk melengkapi seluruh prestasinya. Hal ini dapat penulis Analisa dengan merujuk Teori Akibat Hukum dari Soeroso.

Dalam hal ini terdapat suatu keadaan yang dimana PT. Mahameru Property menginginkan tanah yang dimiliki oleh Almarhum Tuan Mulyohadi, lalu kedua pihak membuat sebuah Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana sebagai tanda sepakat dari sebuah jual beli tanah seluas 42.291 m². Para pihak sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tersebut senilai Rp12.687.300.000 (dua belas milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan dipembayaran dilakukan secara angsuran. Hal ini sudah sesuai dilakukan oleh kedua belah pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Dan lahirnya Perjanjian dengan dibuatkannya Akta Otentik dihadapan Notaris juga telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerduta yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”, dimana akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Dengan belum dibayar lunasnya pembelian tanah tersebut maka sebagaimana Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Para Penggugat telah melakukan peringatan yang mana atas peringatan tersebut dan pelaksanaan dari perjanjian tidak terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan, sedangkan sebagaimana fakta yang ditemukan pada saat pemeriksaan setempat bahwa tanah seluas 42.291 m² (empat puluh dua ribu dua ratus sembilan puluh satu persegi) tersebut telah dikuasai oleh Tergugat sehingga dalam hal ini Tergugat harus melunasi kewajiban sisa pembayaran sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari Mulyo Hadi.

Dalam hal ini, lenyapnya suatu hak penjual dan kewajiban pembeli yang mengakibatkan suatu perkara hukum yang terjadi yaitu wanprestasi. Dapat kita ketahui wanprestasi dalam Pasal 1238 KUHPerduta menyatakan “Si Berhutang (Debitur) adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si Berhutang (Debitur) harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Tindakan wanprestasi tersebut terjadi karena pihak Tergugat hanya melakukan pembayaran pertama, dan tidak melunasi seluruh pembayaran yang sudah disepakati. Sehingga pihak penjual merasa dirugikan secara materil. Dengan Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dimana Para Penggugat meminta pembayaran bunga, terhadap hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sama pada pokoknya mensyaratkan Debitur yang wanprestasi wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga, selanjutnya dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyatakan Penggantian biaya, kerugian, atau bunga oleh debitur harus dibuktikan dengan adanya kelalaian seorang debitur dalam hal ini mengenai keterlambatan pembayaran, seorang debitur barulah menjadi wajib untuk membayarkan sebuah ganti biaya, rugi, dan bunga apabila dirinya

telah dinyatakan lalai, sehingga dengan telah dinyatakannya Tergugat wanprestasi maka ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini dapat diterapkan terhadap Tergugat, akan tetapi sebagaimana Yurisprudensi Nomor : 063K/PDT/1987 yaitu bunga sebesar 6% (enam persen) setahun sehingga Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) X 6% (enam persen)= Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), maka bunga yang harus dibayar oleh Tergugat karena wanprestasinya adalah Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

Selain wanprestasi, syarat jual beli dalam perkara ini tidaklah sempurna/cacat prosedur. Dapat diketahui jual beli mempunyai 2 (dua) syarat yaitu syarat materil dan formil, yang dimana dalam hal ini adalah Jual Beli Tanah. Syarat materil dari Jual Beli Tanah adalah Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya dan Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Syarat formil dari jual beli tanah adalah Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi, Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya dan setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yangdibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Dalam perkara ini, jual beli tanah tidak dilanjutkan dengan proses jual beli melalui PPAT, karena Akta Pengikatan Jual Beli yang disepakati tidak lunasi oleh pihak pembeli. Serta Pajak yang harus dibayarkan tidak dipenuhi, dikarenakan sebelum dilakukannya pembuatan AJB oleh PPAT, seluruh kewajiban penjual dan pembeli harus dipenuhi.

Akan tetapi, pihak pembeli telah mengajukan penerbitan Sertifikat Tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan tanpa sepengetahuan dari pihak penjual dan belum adanya pelunasan dari nominam yang disepakati. Akibat Hukum yang terjadi dalam hal ini adalah pihak penjual sangat dirugikan dan proses penerbitan sertifikat tersebut cacat prosedur, karena prosedur yang seharusnya adalah dibuatkan terlebih dahulu Akta Jual Beli oleh PPAT. Jikapun penerbitan sertifikat tersebut menggunakan Akta Pengikatan, maka seluruh prestasi dan kewajibannya harus dipenuhi setelah itu dapat dibuatkannya Akta Kuasa Untuk Menjual sebagai landasan dibuatkannya Akta Jual Beli.

Pada hasil akhirnya, Menurut penulis Keputusan Hakim untuk menjatuhkan hukuman kepada pihak pembeli untuk melunasi pembayaran tanah kepada Para Penggugat sejumlah Rp10.687.300.000,00 (sepuluh miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan bunga sebesar Rp641.238.000,00 (enam ratus empat puluh satu juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) sudah sesuai secara materil. Namun keputusan hakim dalam mengamankan SHGB dalam upaya memberikan Perlindungan Hukum kepada pihak penjual/Penggugat belum sesuai, karena demi menciptakan rasa aman dan memberikan perlindungan hukum seharusnya SHGB tersebut disita jaminan oleh pengadilan terlebih dahulu sebelum dilakukannya pelunasan oleh pihak pembeli.

Berbeda halnya pada Putusan Nomor: 251/Pdt.G/2014/PN.BTM yang berisikan:

Pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2015 Pengadilan Negeri Batam memutus perkara perdata antara Irawan Direktur PT. Mitra Sukses Raya dan Lie Dwi Marlyna Sebastian selaku Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya sebagai Para Penggugat melawan PT. Tanah Berjaya, Filbert Enoch Tjakra selaku Direktur PT. Tanah Berjaya dan Horace Tjakra selaku Dewan Komisaris PT. Tanah Berjaya.

Perkara tersebut diawali oleh ketika sekitar tahun 2012 dimana dua orang yang bernama Rusli dan Hutapea datang menemui Para Penggugat yang bermaksud hendak menawarkan dan sekaligus menjual sebidang tanah milik Para Tergugat yang terletak Batam Center (Wilayah Pengembangan Khusus Batam Center) masuk dalam Kelurahan, Berlian Kecamatan, Batam Kota Batam Prop Kepulauan Riau. Seluas 5,5 Hektar dengan posisi Lebar muka yang menghadap kejalan antara 210 M² s/d 230 M².

Dikarnakan antara Para Penggugat dan Bapak Rusli serta Hutapea memang telah saling kenal (Rekanan Bisnis) dan memang Para Penggugat adalah orang yang berprofesi sebagai Pengusaha dan sangat kebetulan sekali Para Penggugat memang ada keinginan untuk membangun Perumahan dan Ruko di wilayah dan lokasi yang ditawarkan oleh para Bapak Hutapea dan Bapak Rusli akhirnya Para Penggugat di pertemukanlah dengan Ibu Margareth orang tua dari Para Tergugat dan setelah Itu dipertemukanlah Para Penggugat dengan Para Tergugat dan antara Para Penggugat dan para Tergugat sepakat melakukan penanda tanganan APJB dahulu, namun sebelum penanda tanganan APJB tersebut antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan Ceking Lokasi dan penunjukan lokasi yang akan di beli oleh Para Penggugat dari Para Tergugat dan telah di tanda tanganinya Penunjukan lokasi gambar dengan luas 55.000 M² dengan panjang persil yang menghadap ke muka jalan adalah antara 210 M² s.d 230 M² oleh Para Penggugat dan para Tergugat;

Setelah melakukan ceking lokasi, penunjukkan lokasi dan kesepakatan harga maka pada tanggal 29 Oktober 2012 antara Para Penggugat dan Para Tergugat bertemu di Kantor Notaris dan PPAT YONDRI DARTO.SH Notaris yang berkedudukan di Batam Wilayah Jabatan Provinsi Kepulauan Riau untuk menanda tangani APJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 dan harga yang di sepakati oleh Para Penggugat dan Para Tergugat Rp500.000 (lima ratus ribu permeter persegi) M² dengan jumlah luas persil keseluruhan yang akan di beli oleh Para Penggugat adalah 55.000 M² (lima puluh lima ribu Meter persegi) sehingga total keseluruhan harga Beli yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat sejumlah Rp27.500.000.000,00,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah).

Sistem dan mekanisme pembayaran atas pembelian sebidang tanah tersebut diatas adalah dengan cara Pertermin:

- 1) Dibayarkan 10 % Tahap Pertama senilai Rp2.750.000.000,00,- dilakukan pada tanggal 29 Oktober 2012.
- 2) Dibayarkan 20% Tahap kedua senilai Rp500.000.000.00,- dilakukan pada 18 April 2013.
- 3) Dibayarkan lunas 70% senilai Rp19.250.000.000.00,- akan dilakukan pada 18 Nopember 2013.

Sebelum dilakukannya pelunasan, pada tanggal 8 Nopember 2013 Para Penggugat melayangkan surat sekedar mengingatkan Para Tergugat untuk segera melengkapi dokumen dokumen atas tanah tersebut seperti yang terdapat dalam klosul akte APJB tersebut seperti:

- 1) Faktur tagihan uang wajib pajak tahunan Otorita 30 tahun;
- 2) Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan asli;
- 3) Gambar Penetapan Lokasi (PL) Asli;
- 4) Surat Perjanjian BP Kawasan Asli;

5) Surat Keputusan BP Kawasan Asli;

Akan tetapi, pada tanggal 15 Nopember 2013 Tergugat menyerahkan seluruh dokumen-dokumen kepemilikan atas sebidang persil yang menjadi obyek jual beli pada APJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 ke Kantor Notaris Yondri Darto, SH. Namun ternyata Penunjukkan Lokasi yang di keluarkan oleh pihak Badan Pengusaha Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Tertanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Tergugat hanya seluas 52.000 M² (lima puluh dua ribu meter persegi) dan panjang bidang yang menghadap ke muka jalan ternyata hanya 177,03 M³ (seratus tujuh puluh juta koma 3 meter persegi). Atas Pemberian dokumen (Penunjukan lokasi) bidang tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan maka Para Penggugat tidak bersedia melakukan pembayaran pelunasan atas kekurangan pembayaran jual beli atas tanah tersebut karena tidak sesuai dengan kesepakatan. Maka atas permasalahan tersebut Para Penggugat menghubungi Notaris Yondri Darto, SH untuk memfasilitasi untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas yang pada akhirnya pihak dari Notaris Yondri Darto, SH membuat surat mengundang Para Penggugat dan Para Tergugat untuk dapat hadir di kantor Notaris untuk menyelesaikan persoalannya tersebut, namun tetap pihak Para Tergugat hanya dapat memberikan luas tanah sejumlah 52.000 M² (lima puluh dua ribu meter) serta panjang bidang yang menghadap ke muka jalan sepanjang 177,03 M² (seratus tujuh puluh tujuh koma tiga meter persegi).

Dengan terjadinya perbedaan luas persil yang ditetapkan dengan luas persil yang disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 198, Para Penggugat kemudian tidak bersedia melakukan pembayaran pelunasan atas kekurangan pembayaran jual beli tanah tersebut sejumlah Rp. 19.250.000.000.- (sembilan belas milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya atas permasalahan tersebut telah dilakukan pertemuan-pertemuan yang diperantarai oleh Notaris Yondri Darto, SH akan tetapi tidak membuahkan hasil karena Para Penggugat tetap menghendaki luas sebagaimana dalam Akta PJB yaitu lebar menghadap jalan sepanjang 210 M - 230 M (dua ratus sepuluh meter sampai dengan dua ratus tiga puluh meter) sedangkan Para Tergugat tetap hanya dapat memenuhi sesuai PL yang dikeluarkan BP Batam yaitu lebar menghadap jalan besar hanya sepanjang 177 M.

Selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) pertahun berjalan atas pemakaian uang pembayaran tahap I dan tahap II sejumlah Rp. 8.250.000.000.- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pengusaha maka setidaknya-tidaknya dapat dipastikan jika seandainya uang tersebut ada pada Para Penggugat akan dikelolanya yang dapat mendatangkan keuntungan, akan tetapi keuntungan tersebut haruslah proporsional sehingga bila dihubungkan dengan uang kompensasi yang dituntut oleh Para Penggugat adalah adil dan patut apabila uang kompensasi tersebut separuh dari tuntutan Para Penggugat sehingga pertahunnya adalah sejumlah Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian. Oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, maka cukup alasan untuk menyatakan bahwa sita jaminan dalam gugatan Para Penggugat yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 251/Pdt.G/2014/PN.BTM sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) masing-masing Nomor: 251/BA.Pdt.G/SJ/2014/ PN.BTM tanggal 7 Agustus 2015 adalah sah dan berharga.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka penulis akan memberikan pandangan terkait Akibat Hukum yang terjadi. Para Penggugat adalah Irawan Direktur PT. Mitra Sukses Raya dan Lie Dwi Marlyna Sebastian selaku Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya sebagai Para Penggugat melawan PT. Tanah Berjaya, Filbert Enoch Tjakra selaku Direktur PT. Tanah Berjaya dan Horace Tjakra selaku Dewan Komisaris PT. Tanah Berjaya. Hal ini sudah sesuai dilakukan oleh kedua belah pihak berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Dan lahirnya Perjanjian dengan dibuatkannya Akta Otentik dihadapan Notaris juga telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPerduta yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”, dimana akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam hal ini terdapat suatu keadaan yang dimana PT. Mitra Sukses Raya menginginkan tanah yang dimiliki oleh PT. Tanah Berjaya, lalu kedua pihak membuat sebuah Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana sebagai tanda sepakat dari sebuah jual beli luas persil keseluruhan yang akan di beli oleh Para Penggugat adalah 55.000 M² (lima puluh lima ribu Meter persegi) sehingga total keseluruhan harga Beli yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat sejumlah Rp27.500.000.000,00,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah).dengan dipembayaran dilakukan secara angsuran. Tetap pihak Para Tergugat hanya dapat memberikan luas tanah sejumlah 52.000 M² (lima puluh dua ribu meter) serta panjang bidang yang menghadap ke muka jalan sepanjang 177,03 M² (seratus tujuh puluh tujuh koma tiga meter persegi).

Dalam hal ini, lenyapnya suatu hak penjual dan kewajiban pembeli yang mengakibatkan suatu perkara hukum yang terjadi yaitu wanprestasi. Dapat kita ketahui wanprestasi dalam Pasal 1238 KUHPerduta menyatakan “Si Berhutang (Debitur) adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si Berhutang (Debitur) harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Tindakan wanprestasi tersebut terjadi karena Para Tergugat telah mengingkari janji atas isi APJB No. 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang telah disepakati bersama dan karena diatas tanah objek jual beli tersebut, maka sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Para Penggugat mengalami kerugian materil, dan para Penggugat meminta untuk menghukum para Tergugat ntuk membayar uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) pertahun berjalan atas pemakaian uang pembayaran tahap I dan tahap II sejumlah Rp. 8.250.000.000.- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Serta Pajak yang harus dibayarkan tidak dipenuhi, dikarenakan sebelum dilakukannya pembuatan AJB oleh PPAT, seluruh kewajiban penjual dan pembeli harus dipenuhi.

Pada hasil akhirnya, menurut penulis Keputusan Hakim untuk menjatuhkan hukuman kepada pihak Tergugat untuk melunasi pembayaran tanah kepada Para Penggugat sejumlah Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) pertahun berjalan atas pemakaian uang Pembayaran tahap I dan Tahap 2 sejumlah Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai cash. Dan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap para Penggugat hakim memutuskan untuk melakukan sita jaminan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 251/Pdt.G/2014/PN.BTM sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) masing-masing Nomor: 251/BA.Pdt.G/SJ/2014/PN.BTM tanggal 7 Agustus 2015.

Selanjutnya, pada Putusan Nomor: 140/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel.

Pada hari Rabu, tanggal 3 Februari 2016 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara perdata antara Tarita Andre sebagai Penggugat melawan Liza Binti Doktorandus Haji Soebarna Kartadiredja dan Teddy Hadi Basuki sebagai Para Tergugat serta Notaris/PPAT Jeanne Tahapary Sopeheluwakan, S.H., M.Kn sebagai Turut Tergugat. Perkara terjadi karena Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berdasarkan perjanjian-perjanjian:

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 02, tertanggal 7 Januari 2013, yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary S, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat)
- 2) Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 12, tertanggal 25 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary S, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat).
- 3) Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan, No.: 14 tertanggal 26 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Jeanne Tahapary S, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat).

Penggugat adalah seorang wiraswasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan (developer), yang bertindak selaku pihak pembeli berdasarkan Akta APJB, selaku Penerima Kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual, serta selaku Pengelola Lahan berdasarkan Akta Kerjasama Pengelolaan Lahan, yang dalam hal ini bertindak selaku pengembang proyek perumahan Pinus Lebak Bulus Jakarta.

Selanjutnya Para Tergugat adalah pasangan suami istri, dimana Tergugat-I adalah yang namanya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5960, seluas 1.195 m² (seribu seratus sembilan puluh lima meter persegi), yang mana Objek Perjanjian tersebut adalah merupakan penggabungan atas 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut:

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.: 2730/Lebak Bulus
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03910/Lebak Bulus

Perjanjian Hukum sebagaimana tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat telah menyepakati harga jual beli terhadap Objek Perjanjian yaitu seharga Rp. 9.920.000.000. Pihak Para Tergugat akan melakukan pembayaran kepada Pihak Penggugat dengan cara sebagai berikut :

- 1) Pembayaran pertama sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), pada tanggal 8 Januari 2013.
- 2) Pembayaran kedua sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), pada tanggal 18 Januari 2013.
- 3) Pembayaran ketiga sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pada tanggal 25 Januari 2013
- 4) Pembayaran keempat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), pada tanggal 6 Februari 2013.
- 5) Pembayaran kelima sebagai pelunasan sebesar Rp1.920.000.000,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah), pada tanggal tanggal 14 Februari 2013.

Namun dalam pelaksanaannya, Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat terhadap jaminan dan/atau janji dan/atau pemberian kuasa terkait dengan Objek Perjanjian, pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Para Tergugat tidak bersedia untuk mengalihkan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian kepada Penggugat.
- 2) Para Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada Penggugat.
- 3) Para Tergugat telah menjual sebagian dari tanah yang menjadi objek perjanjian seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) kepada pihak lain, tanpa sepengetahuan Penggugat.
- 4) Para Tergugat juga tidak dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul.

5) Para Tergugat tidak memberikan bantuan kepada Penggugat sehubungan dengan pembuatan dan penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Berdasarkan uraian kasus diatas, maka penulis akan memberikan pandangan terkait Akibat Hukum yang terjadi. Para Penggugat adalah Irawan Direktur PT. Mitra Sukses Raya dan Lie Dwi Marlyna Sebastian selaku Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya sebagai Para Penggugat melawan PT. Tanah Berjaya, Filbert Enoch Tjakra selaku Direktur PT. Tanah Berjaya dan Horace Tjakra selaku Dewan Komisaris PT. Tanah Berjaya. Hal ini dapat penulis Analisa dengan merujuk Teori Akibat Hukum dari Soeroso.

Dalam hal ini terdapat suatu keadaan yang dimana PT. Mitra Sukses Raya menginginkan tanah yang dimiliki oleh PT. Tanah Berjaya, lalu kedua pihak membuat sebuah Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana sebagai tanda sepakat dari sebuah jual beli luas persil keseluruhan yang akan di beli oleh Para Penggugat adalah 55.000 M² (lima puluh lima ribu Meter persegi) sehingga total keseluruhan harga Beli yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat sejumlah Rp27.500.000.000,00,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah).dengan dipembayaran dilakukan secara angsuran. Tetap pihak Para Tergugat hanya dapat memberikan luas tanah sejumlah 52.000 M² (lima puluh dua ribu meter) serta panjang bidang yang menghadap ke muka jalan sepanjang 177,03 M² (seratus tujuh puluh tujuh koma tiga meter persegi)

Dalam hal ini, lenyapnya suatu hak penjual dan kewajiban pembeli yang mengakibatkan suatu perkara hukum yang terjadi yaitu wanprestasi. Dapat kita ketahui wanprestasi dalam Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan “Si Berhutang (Debitur) adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si Berhutang (Debitur) harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Tindakan wanprestasi tersebut terjadi karena Para Tergugat telah mengingkari janji atas isi APJB No. 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang telah disepakati bersama dan karena diatas tanah objek jual beli tersebut, maka sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Serta Pajak yang harus dibayarkan tidak dipenuhi, dikarenakan sebelum dilakukannya pembuatan AJB oleh PPAT, seluruh kewajiban penjual dan pembeli harus dipenuhi.

Pada hasil akhirnya, menurut penulis Keputusan Hakim untuk menjatuhkan hukuman kepada pihak Tergugat untuk Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar seketika dan sekaligus kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.138.880.000. Dan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap Penggugat hakim Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani Akta jual beli Sertifikat Hak Milik No.: 5960, yang terletak di Jalan P dan K, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Surat Ukur No.: 00155/Lebak Bulus/2013, seluas 1.195m², dihadapan Turut Tergugat, dan bilamana Para Tergugat tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, maka Penggugat berhak dan sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat sebagai penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli dimaksud.

Dalam analisa Perlindungan Hukum terhadap Akibat Hukum pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas Terkait Beralihnya Kepemilikan Hak Atas Tanah, penulis menggunakan Teori Perlindungan Hukum dengan Menurut Satjipto Rahardjo. Teori tersebut yang memiliki arti perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dalam

situasi APJB Tidak Lunas, penjual memiliki beberapa bentuk perlindungan hukum untuk memastikan hak-haknya tetap terlindungi antara lain:

- a. Penjual dapat mengajukan gugatan perdata terhadap pembeli yang gagal memenuhi kewajibannya, seperti tidak melunasi pembayaran sesuai dengan perjanjian.
- b. Klausul Penalti, APJB biasanya mencakup klausul penalti yang mengatur denda atau sanksi bagi pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu. Ini memberikan insentif bagi pembeli untuk menyelesaikan pembayaran sesuai jadwal.
- c. Jika pembeli terus-menerus gagal memenuhi kewajibannya, penjual dapat membatalkan perjanjian dan mempertahankan hak atas tanah tersebut.
- d. Penjual dapat menggunakan jasa kuasa hukum untuk memastikan bahwa semua aspek hukum dari APJB dipatuhi dan untuk memberikan nasihat hukum jika terjadi perselisihan

Selanjutnya Notaris memiliki kewenangan dan tanggung jawab dalam memberikan perlindungan hukum pada penjual dalam pembuatan APJB Tidak Lunas, antara lain:

- a. Notaris bertanggung jawab untuk menyusun dan mengesahkan PPJB, memastikan bahwa semua ketentuan hukum dipatuhi dan hak-hak penjual terlindungi.
- b. Notaris dapat memasukkan klausul perlindungan dalam PPJB, seperti klausul penalti atau denda bagi pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu.
- c. Notaris dapat menyimpan sertifikat tanah sebagai jaminan sampai pembayaran lunas dilakukan oleh pembeli. Ini memberikan keamanan tambahan bagi penjual.
- d. Notaris memberikan nasihat hukum kepada penjual mengenai hak dan kewajiban mereka dalam APJB, serta langkah-langkah yang dapat diambil jika terjadi perselisihan.

Jika terjadi perselisihan, notaris dapat membantu dalam mediasi atau memberikan rekomendasi untuk penyelesaian sengketa secara hukum.

SIMPULAN

Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang didasari Akta Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, adalah sah secara jual beli. Akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan haknya dapat ditangguhkan. Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dan proses sertifikat. Selain biaya jual beli yang harus dilunasi, para pihak wajib memenuhi pembayaran Pajak Penghasilan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya yang berbunyi penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya terdiri dari pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani dan Pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli. Apabila sisa pembayaran dan pajak penghasilan tidak dilunasi, maka akan timbul masalah di kemudian hari. Hal tersebut juga mengakibatkan tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT guna persyaratan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan tempat dimana objek itu berada.

DAFTAR PUSTAKA

- Benhard Limbong, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2010.

- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Herlien Budiono. Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik, Cet. 1. PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2018.
- Idris Zainal, Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata, Fakultas USU, Medan, 2004.
- Irma Devita Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Jukum Waris, Kaifa, Bandung, 2012.
- M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Muchlis Patahna, Prolematika Notaris, Rajawali, Jakarta, 2009
- R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Setiawan Rahmat, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra Abardin, Bandung, 2005.
- Sigit Sapto Nugroho, Hukum Agraria Indonesia, Kalifah Publishing, Solo, 2017.
- Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1981.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Jurnal

- Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", Jurnal Lex Privatum, vol. 5, no. 4, 2017