

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH AHLI WARIS KARENA WANPRESTASI

Nur Afni Ahmad, Ahmadi Miru, Ratnawati

Universitas Hasanuddin

Email: nurafni2805@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan ahli waris dalam membatalkan perjanjian pengikatan jual beli yang dimana pembatalan tersebut menimbulkan akibat hukum, dan alasan (*ratio decidendi*) pertimbangan hakim sampai pada putusannya membatalkan perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang berfokus pada kajian tertulis seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum dan dapat berupa hasil karya ilmiah oleh para sarjana hukum, sehingga penelitian ini sangat berkaitan dengan studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan wanprestasi tergugat yang tidak beritikad baik untuk melunasi sisa pembayaran harga tanah sampai jangka waktu yang telah dijanjikan sehingga penggugat meminta pembatalan perjanjian yang dimana menimbulkan akibat hukum yaitu memulihkan keadaan seperti semula sebelum terjadinya perjanjian. Pihak yang meminta pembatalan perjanjian wajib mengembalikan prestasi yang telah dibayarkan oleh pembeli dan pihak yang wanprestasi dikenakan denda ganti rugi yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayarkan pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. Alasan hakim sampai pada putusannya membatalkan perjanjian pengikatan jual beli ialah tergugat melakukan tindakan wanprestasi yang dimana tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, serta tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan perjanjian.

Kata Kunci: Ahli waris , Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi.

Abstract

*This study aims to analyze the position of the heirs in canceling the sale and purchase binding agreement in which the cancellation has legal consequences, and the reasons (*ratio decidendi*) of Bakim's consideration until his decision to cancel the sale and purchase binding agreement. written studies such as legislation, court decisions, legal theory, legal principles, legal principles and can be in the form of scientific work by law scholars so that this research is closely related to library research. The approach in this research is using a statutory approach and a case approach. The results of the study show that the defendant's default action was not intended to pay off the remaining land price payment until the promised period, so that the plaintiff requested the cancellation of the agreement. Where it has legal consequences, namely restoring the situation to*

what it was before the agreement was made. The party requesting the cancellation of the agreement is obliged to return the performance that has been paid by the buyer and the party who defaults is subject to a compensation fine of the agreed amount of the amount that the buyer must pay to the seller for each day of delay. The reason the judge came to his decision to cancel the sale and purchase binding agreement was that the defendant committed an act of default which did not pay off the remaining payment of the land price until the agreed period, and did not have good faith to complete the agreement.

Keywords: *Heirs, Binding sale and Purchase agreement, Default.*

A. Pendahuluan

Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan kesimpulan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberi sesuatu.¹

Secara umum pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Jual beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Selanjutnya Pasal 1458 BW ini menjelaskan bahwa jual beli lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara pihak, mengenai barang yang akan diserahkan oleh penjual dalam jual beli tersebut harga yang akan dibayarkan oleh pembeli. Hal ini mengartikan bahwa perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir sejak terjadinya kesepakatan para pihak.²

Tanah sering dijadikan salah satu objek perjanjian oleh manusia. Hal ini karena tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang jumlahnya sangat terbatas dan harganya relatif tinggi. Suatu perjanjian akan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak jika perjanjian tersebut dibuat secara sah menurut ketentuan yang berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pada intinya sahnya perjanjian apabila memenuhi syarat subjektif dan obyektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW.

Pada umumnya perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak, bebas mengadakan dengan siapapun, bebas untuk menentukan syarat-syarat, bebas menentukan bentuk dari perjanjian itu baik dibuat secara tertulis maupun lisan, serta kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undang. Hal ini

¹ R. Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta, 2011, Hal.4

² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*. UPT Unhas Press. Makassar, 2018, Hal.6

berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) BW menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³

Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak, di mana setiap orang bebas membuat suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Jadi asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak melalui peristiwa hukum ini, muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Pasal 1233 BW, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang. Selanjutnya Pasal 1234 menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.⁴

Di dalam perjanjian jual beli yang dilakukan, para pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dengan yang lainnya. Calon penjual terikat menjual hak atas tanah tersebut kepada calon pembeli dengan syarat-syarat antara lain kesepakatan mengenai objek, harga, cara pembayaran, kuasa yang diberikan kepada pembeli, tanggung jawab ahli waris para pihak dan janji-janji lainnya. Berdasarkan dari kesepakatan tersebut pembeli terikat untuk menyelesaikan hal tersebut setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai apa yang diperjualbelikan dan berapa harga yang harus dibayar.

Pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli yang sering dibuat dalam akta autentik yang dikenal dengan sebutan nama Akta Jual Beli (penulis singkat dengan AJB), yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (penulis singkat dengan PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akata Tanah yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Namun, pada kenyataannya antar pembeli dan penjual sering kali belum pernah memenuhi syarat-syarat untuk melangsungkan AJB (Akta Jual Beli) karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas, belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli dan sertifikat masih dalam pengurusan. Oleh karena itu agar jual beli tetap bisa dilakukan maka terlebih dahulu para pihak sepakat untuk melakukan suatu perjanjian pendahuluan atau lebih dikenal dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers, Depok, 2018, Hal.4

⁴Abel Agustian, *Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Akondominium Akibat Wanprestasi*, Retikal Review, Vol. 2 No.2 Juli 2020, Hal.20

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang isi perjanjian tersebut yang mengandung hak dan kewajiban yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum melakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak.⁵

Perjanjian pengikatan jual beli menjadi suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah yang di man telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA) yang bersumber pada hukum adat.⁶ Peralihan hak atas tanah berdasarkan prinsip jual beli pada hukum adat harus bersifat “terang dan tunai”. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, karena perjanjian tersebut telah mengikat para pihak dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Namun jika ada persetujuan dari kedua belah pihak atau alasan-alasan yang cukup berdasarkan undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.⁷ Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum pada Pasal 1338 Ayat (2) BW yang menyebutkan bahwa:

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Syarat harus adanya kecakapan bagi mereka yang membuatnya, harus tercapainya kata sepakat, adanya hal tertentu, dan sebab yang halal menjadi dasar landasan seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Apabila perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati karena salah satu syarat yang diinginkan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan.⁸

Perjanjian juga tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum tersebut beralih kepada ahli warisnya masing-masing yang harus dipenuhi dikemudian hari.⁹ Dalam Pasal 830 BW mengatur bahwa: “Pewarisan hanya terjadi karena kematian.” Ini berarti pewarisan hanya terjadi jika pewaris sudah meninggal dunia atau harus ada kematian pewaris sehingga dapat mengakibatkan terjadinya pewarisan.¹⁰

⁵ Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Depok, 2014, Hal. 270

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, Hal 359

⁷ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010, Hal 139

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok, 2010 hal. 83

⁹ Abel Agustian, 2020, Loc.Cit, hal. 80

¹⁰ Padma D.Liman *Hukum Waris Pewarisan Ahli Waris AB-INTESTATO Menurut BURGERLIJK WETBOEK (BW) Edisi Revisi*, Pustaka Pena Press, Makassar, 2016, Hal 15

Berdasarkan Pasal 833 ayat (1) BW bahwa: “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal.” Dalam artian bahwa apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Hal ini disebut, mereka (ahli waris) mempunyai “saisine”. Kata itu diambil dari bahasa Perancis: “*le mort saisit le vif*”, artinya yang mati digantikan oleh yang hidup.¹¹ Maksudnya, agar dengan meninggal si pewaris, ahli waris segera menggantikan hak-hak dan kewajiban dari pewaris tanpa memerlukan suatu perbuatan tertentu, walaupun mereka (ahli waris) tidak tahu menahu akan meninggalnya si peninggal pewarisan itu.¹²

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi dengan tahapan mulai dari mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.¹³

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif dan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan preskriptif, analisis ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan untuk memberikan penilaian mengenai apa yang seharusnya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.

Penelitian ini berfokus pada kajian tertulis yang menggunakan data primer dan sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, asas hukum, prinsip-prinsip hukum dan juga dapat berupa hasil karya ilmiah oleh para sarjana hukum (*doktrin*), sehingga penelitian ini berkaitan erat dengan studi kepustakaan (*library research*)¹⁴

Terdapat beberapa pendekatan dalam penelitian ini, berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan jenis pendekatan yang menelaah semua undang-undang dan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah Burgerlijk Wetboek (BW) atau KUHPerduta, undang-undang, putusan pengadilan, peraturan pemerintah, peraturan presiden, dan peraturan suatu lembaga atau komisi.

¹¹ Prawirohamidjojo R. Soetojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga Universitas Press, Surabaya, 2000, Hal.6

¹² Oemar Moechtar, *Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris BURGERLIJK WETBOEK*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 32 No.2,2017, Hal.291

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 133

¹⁴ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2020, Hal. 21

Pendekatan kasus (case approach) merupakan jenis pendekatan dengan mengkaji terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan tetap.

Pendekatan konseptual (conceptual approach) pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Pewaris namun dibatalkan oleh Ahli Waris karena Wanprestasi.

Akibat hukum pada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 BW.¹⁵ Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan dapat menuntut penggantian biaya (kosten), ganti rugi (schaden), dan bunga (interesten) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Adapun konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, akibat-akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah:

- 1) Perjanjian berakhir dan kedua belah pihak melepaskan diri dari apa ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 BW.
- 2) Pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual.
- 3) Pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar kepada penjual, sekaligus biaya denda untuk tiap-tiap hari keterlambatan.
- 4) Pembeli diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1234 BW)
- 5) Pembeli wajib membayar seluruh biaya perkara yang timbul

2. Alasan (*Ratio Decidendi*) Pertimbangan Hakim atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan oleh Ahli Waris

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami adalah *Ratio Decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan-putusannya. Dalam sistem common law,, putusan hakim yang terdahulu merupakan sumber hukum utama yang mutlak untuk dicermati apabila kita menghadapi suatu perkara yang serupa. Jadi, ada bagian deskriptif dari *ratio*

¹⁵ Agus Yudha Hermoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil, Kencana, Bandung, 2010

decidendi itu yang harus dilihat dan kemudian diperbandingkan antara perkara terdahulu dan perkara yang tengah dihadapi sekarang. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materiel yang berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiel tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk diterapkan kepada fakta tersebut.¹⁶

Berdasarkan 2 (dua) putusan pengadilan yang penulis jadikan sampel penelitian, dimana kedua putusan pengadilan tersebut membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek yang menjadi sengketa, maka pertimbangan hakim terhadap pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dijelaskan sebagai berikut :

- a. Pembeli tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya berisi janji-janji antara pihak penjual selaku yang mempunyai hak atas tanah maupun pihak pembeli tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan yaitu agar perjanjian pokok dapat dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam prakteknya perjanjian jual beli hak atas tanah ini, belum sampai pada tingkat pelunasan pembayaran oleh pembeli, sebagaimana yang telah disepakati dalam isi perjanjian.

Kasus Pertama Putusan Nomor 1030 K/Pdt/2007

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok dari permasalahan antara Penggugat dan tergugat dalam perkara a quo adalah tindakan dari tergugat yang belum serta menolak melakukan pelunasan sisa pembayaran harga jual beli tanah dan rumah sesuai kesepakatan yang ada dalam surat perjanjian yang telah disepakati oleh suami Penggugat (Pewaris) dengan Tergugat.

Fakta menunjukkan bahwa tergugat melakukan tindakan yang belum serta menolak melakukan pelunasan sisa pembayaran harga jual beli atas sebidang tanah dan rumah di atasnya seluas 200 M² (dua ratus meter persegi) atas nama Kasno Sinaga (suami penggugat) yang terletak di Cikunir-Ceger, Jalan H. Ilyas, Kelurahan Jaka Mulya, Kecamatan Bekasi Selatan. Alasan dari tergugat tidak bersedia belum membayar dan menolak melunasi sisa harga pembayaran jua beli karena tidak sepakat dengan harga yang dipatok sendiri oleh Penggugat.

Oleh karena tindakan dari tergugat yang tidak mau melakukan pelunasan sisa harga berarti tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya membayar sisa harga yang telah disepakati.

Kasus Kedua Putusan 2114 K/Pdt/2016

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil-dalil jawaban Penggugat, Tergugat dan Turut tergugat, Majelis Hakim menilai yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan tergugat dalam perkara a quo adalah tindakan Penggugat di mana dalam perjanjian pengikatan jual beli bertindak sebagai

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Op.cit*, hal. 158

pembeli, belum menyelesaikan kewajibannya kepada penjual (pewaris) yaitu membayar sisa harga jual beli yang disepakati dalam PPJB No 20 tahun 1995. Namun menurut Majelis hakim bahwa sisa kewajiban atas pembayaran yang harus diselesaikan oleh Penggugat itu merupakan prestasi harus dipenuhi oleh Penggugat 20 tahun lalu pada saat setelah penerbitan Sertifikat tanah i.c Sertifikat Hak Milik Nomor 1710 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1722 pada tahun 1996.

Oleh karena tindakan dari Penggugat yang mengulur-ulur waktu pelunasan terhadap si Penjual (pewaris) yang seharusnya telah diselesaikan 20 tahun yang lalu maka Penggugat dianggap telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya membayar sisa harga yang telah disepakati.

b. Pembeli tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan perjanjian

Pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli memuat janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum melakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1338 BW bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik .

Berdasarkan kedua kasus Putusan Nomor 1030 K/Pdt/2007 dan Putusan 2114 K/Pdt/2016 bahwa tindakan pembeli yang tidak membayar sisa harga atas tanah dinilai tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan perjanjian. Telah jelas bahwa penjual sudah mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam isi perjanjian pengikatan jual beli, dimana pembeli sendiri sepakat dengan penjual menentukan batas waktu untuk melunasi sisa harga atas tanah. Namun pada kenyataannya sampai batas waktu yang telah ditentukan tersebut, pembeli belum juga melaksanakan kewajibannya sampai gugatan ini diajukan ke pengadilan, pembeli belum juga melunasi sisa harga.

c. Tindakan wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli:

- 1) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya sudah dibayar.
- 2) Pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang sudah diperjanjikan
- 3) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.

Tindakan wanprestasi pembeli berdasarkan kasus Putusan Nomor 1030 K/Pdt/2007 yaitu Pembeli selalu berjanji, menunda-nunda dan menghindar untuk

ditemui, bahkan penjual sudah berulang kali menegur dan menagih sisa kekurangan pembayaran baik secara lisan maupun tertulis, baik langsung maupun melalui kuasa, namun sampai gugatan ini diajukan pembeli belum juga melaksanakan kewajibannya. Bahkan pembeli menganggap bahwa pembayaran uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tanah. Hal ini sangat tidak mendasar dan bertentangan dengan apa yang telah disepakati dalam isi perjanjian. Tindakan wanprestasi pada kasus Putusan Nomor 2114 K/Pdt/2016 adalah pembeli menunda-nunda prestasi yang seharusnya dibayarkan 20 tahun yang lalu hingga si Penjual meninggal dunia, pembeli belum juga memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga sampai batas waktu yang telah ditentukan dan disepakati.

Uraian dari pertimbangan tersebut jika dikaitkan dengan pengertian mengenai wanprestasi sebagaimana berdasarkan kasus Putusan Nomor 1030 K/Pdt/2007 dan Putusan Nomor 2114 K/Pdt/2016 Majelis Hakim menilai bahwa pembeli telah bertindak lalai dalam memenuhi kewajibannya. Pasal 1266 BW yang menyatakan: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sebagaimana sesuai yang tercantum jelas dalam klausula perjanjian pengikatan jual beli, di mana isi perjanjiannya bahwa “apabila pembeli tidak mampu atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai tanggal jatuh tempo yang ditentukan, maka perjanjian jual beli a quo dianggap batal dengan sendirinya dan tidak berlaku lagi, maka penjual selaku pihak pertama mengembalikan pembayaran pertama.

D. Penutup

Berdasarkan apa yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh ahli waris karena wapresasi adalah terciptanya hak untuk memulihkan keadaan dari awal seperti semula sebelum terjadi adanya perjanjian. Pihak yang meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan keadaan merupakan hak bagi pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang wanprestasi dapat dikenakan dengan denda ganti rugi yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. Pihak penjual wajib untuk mengembalikan prestasi yang telah dibayarkan oleh pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan oleh pihak penjual.

Alasan (*ratio decidendi*) pertimbangan hakim sehingga sampai pada putusannya membatalkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan pada Putusan Nomor 1030 K/Pdt/2007 Pengadilan Negeri Bekasi dan Putusan Nomor 2114 K/Pdt/2016, yaitu tindakan tergugat tidak menyelesaikan sisa pembayaran harga tanah sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan perjanjian dan dikuatkan dengan keterangan saksi dari para penggugat dimana penggugat telah memberikan peringatan kepada tergugat secara lisan maupun tertulis untuk membayar

kekurangan dari transaksi jual beli tanah, tindakan wanprestasi yang dilakukan dari tergugat yaitu tergugat melakukan pembayaran tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan, di mana nilai yang harusnya dibayar oleh tergugat tetapi tidak juga dibayarkan sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Agus Yudha Hermoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana:Bandung, 2010
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*. UPT Unhas Press:Makassar, 2018
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers:Depok, 2018
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Adiyta Bakti:Depok, 2014
- Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media:Yogyakarta, 2020
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Depok, 2010
- Padma D.Liman, *Hukum Waris Pewarisan Ahli Waris AB-INTESTATO Menurut BURGERLIJK WETBOEK (BW)*, Edisi Revisi, Pustaka Pena Press, Makassar, 2016,
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hal. 133
- Prawirohamidjojo R. Soetojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga Universitas Press, Surabaya, 2000, Hal.6
- R. Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta, 2011
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010,

Jurnal

- Abel Agustian, Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Akondominium Akibat Wanprestasi, *Retikal Review*, Vol. 2 No.2 Juli 2020.
- Oemar Moechtar, Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris BURGERLIJK WETBOEK, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 32 No.2, 2017.