

**WANPRESTASI PEMBAYARAN HARGA DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI
KANTOR NOTARIS H. YAN VINANDA, SH. KOTA PADANG**

EXECUTIVE SUMMARY

Diajukan Guna Untuk Memenuhi Sabagian Persyaratan

Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

ALIF DZAKY PUTRA

2010012111173

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2024**

No. Reg : 608/Pdt/02/II-2024

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

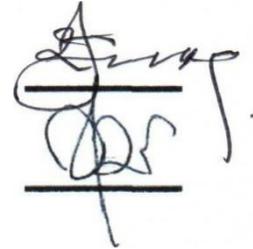
No. Reg : 608/Pdt/02/II-2024

Nama : Alif Dzaky Putra
NPM : 2010012111173
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **Wanprestasi Pembayaran Harga Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris H. Yan Vinanda, SH. Kota Padang**

Telah **dikonsultasikan** dan **disetujui** oleh **Pembimbing** untuk di *upload* ke *website*.

Dr. Zarfinal , S.H., M.H (Pembimbing I)

Prima Resi Putri , S.H., M.H., M.Kn (Pembimbing II)



Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr. Sanidjar Pebrihariati.R, S.H.,M.H)



(Dr. Yofiza Media S.H., M.H)

WANPRESTASI PEMBAYARAN HARGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KANTOR NOTARIS H. YAN VINANDA, SH. KOTA PADANG

Alif Dzaky Putra¹, Zarfinal¹, Prima Resi Putri¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email: alifputraa2002@gmail.com

ABSTRAK

The Sale and Purchase Binding Agreement is made to carry out a temporary binding before making an official AJB before the PPJB Land Deed Making Official as regulated in Article 1338 of the Civil Code. Deed of Sale and Purchase Agreement. Default is regulated in Article 1238 of the Civil Code. Formulation of the problem: 1) What causes Default in Payment of Prices in the Implementation of PPJB on Land Rights?, 2) What are the legal consequences of a Default on Payment of Prices in the Implementation of PPJB on Land Rights?, 3) How are Defaults on Payment of Prices in the Implementation of PPJB Agreement on Rights? land. This research uses a sociological legal approach. Data sources used primary data and secondary data. Data collection techniques were obtained through interviews and document study. Data was analyzed qualitatively. Research results: 1) The cause of non-compliance with the payment of prices in the implementation of the PPJB on the buyer's land rights is due to failure to comply with the payment time, 2) The legal consequences of default on price payments in the implementation of the PPJB on the buyer's land rights are subject to fines and the certificate is not processed until payment is made. 3) Efforts to resolve non-compliance with the payment of prices in the implementation of the PPJB for land rights by means of the parties consulting with a notary to amend the agreement by submitting it verbally before a notary.

Keywords: *Breach of contract, Binding Sale and Purchase Agreement of Land Rights*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah penting bagi kehidupan manusia karena di atas tanahlah manusia hidup, melanjutkan keturunan, serta melakukan berbagai aktivitas.¹Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut, pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA. Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa ditentukan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia

ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah.²

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia memberlakukan dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, adanya kepastian hukum dalam masalah pertanahan.³Jual beli tanah tidak diterangkan secara jelas dalam Undang-

¹<https://serupa.id/peran-tanah-bagi-kehidupan-pembentukan-komponen-organisme/akses-internet> 12 Desember 2023/10.00 Wib

² Bambang Eko Supriadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 7.

³Arba, 2021, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 13

Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah. juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum. Karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian secara khusus diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan tersebut.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan atau perjanjian sementara sebelum pembuatan A.JB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adanya PPJB disebabkan karena kurangnya syarat apabila dibuat AJB secara langsung. Dimana penjual dan pembeli tetap dapat melaksanakan transaksi jual beli tanah meskipun syarat AJB masih kurang atau belum lengkap. Dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli yang isi dan bentuknya dibuat bebas sesuai dengan keinginan penjual dan pembeli serta tidak melanggar perundang-undangan yang berlaku. Kebebasan berkontrak didasarkan pada Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."⁵

Setiap orang memiliki hak untuk melakukan kontrak tentang apapun, baik yang telah diatur dalam undang-undang maupun yang tidak ada ketentuannya dalam undang-undang. Pada perjanjian pengikatan jual beli para pihak bebas untuk menentukan sama siapa ia akan melakukan perjanjian, apa isi perjanjian dan sebagainya.⁶

⁴ Adrian Suheti, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 71-72

⁵ Helin Budiono, artikel " *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, 2004

⁶<https://jurnalhukum.com/pengaturan-hukum-benda-dalam-kuh-perdata-setelah-berlakunya->

Menurut pasal 1238 Kitab Undang-Undang Perdata menyatakan bahwa:

" Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Di Kota Padang, dapat dikatakan bahwa Notaris/PPAT masih sering membuat perjanjian pengikatan jual beli. Dan Namun faktanya, terdapat permasalahan hukum seperti wanprestasi pembayaran dimana tidak terpenuhinya hak dan kewajiban atau apa diperjanjikan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Di Kota Padang, wanprestasi/terlambat bayar dan permasalahan terhadap objek jual beli merupakan hal yang paling sering menyebabkan para pihak wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli. Sehingga munculah permasalahan hukum dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sudah menjadi undang-undang bagi para pihak yang terikat.

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk penelitian dengan judul

WANPRESTASI PEMBAYARAN HARGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KANTOR NOTARIS H.YAN VINANDA, SH. KOTA PADANG

B. Rumusan Masalah

1. Apakah yang menyebabkan wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari terjadinya wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?

3. Bagaimanakah upaya penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apa yang menyebabkan wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari terjadinya wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ?

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis dilakukan langsung kelapangan untuk mendapatkan data primer.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan ialah berbentuk data primer dan data sekunder.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data digunakan ialah dengan pengumpulan data menggunakan studi dokumen dan melakukan wawancara dengan notaris H. Yan Vinanda, SH.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif

III. HASIL PENELITIAN DAN

PEMBAHASAN

A. Penyebab Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah

PPJB yang di kantor Notaris/PPAT H.Yan Vinanda, S.H dengan akta perjanjian pengikatan jual beli dengan Nomor Akta: 17, pada November 2023. Yang mengikat Tuan JP dan Nyonya NA. Tuan JP, merupakan calon penjual selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dalam perjanjian pengikatan jual

beli hak atas tanah ini dapat persetujuan istri yaitu NYONYA ZR. Selanjutnya, Nyonya NA merupakan calon pembeli disebut sebagai pihak kedua. Sebidang tanah dan di atasnya berdiri bangunan Rumah yang terletak di Kota Padang, Kelurahan Sarang XXX seluas #170m² (seratus tujuh puluh meter persegi), Dengan harga Rp. 650.000.000 (Enam ratus juta lima puluh juta rupiah) Pemegang hak JP merupakan objek dalam perjanjian pengikatan jual beli ini. Jual beli antara Tuan JP dan Nyonya NA adalah cicilan dengan pembayaran 2 tahap.

Namun faktanya sipembeli pada tahap pertama tidak membayar harga pada saat selesai BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan) di validasi dan sipembeli mengalihkan pembayar ke rekening sertipikat karna sipembeli ingin kepastian hukum bahwasanya tanah tersebut tidak bermasalah.

B. Akibat Hukum dari Terjadinya Wanprestasi Pemabayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan wawancara dengan Notaris H.Yan Vinanda, SH akibat hukum dari wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah ini pihak pembeli dikenakan denda sebesar 25% (dua puluh lima persen) dikarenakan lalai dalam pembayaran dan pihak penjual menginformasikan kepada notaris untuk tidak memproses sertipikat tersebut sampai adanya pembayaran harga, dan posisi notaris disini sebagai penengah untuk para pihak.

C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah

Berdasarkan wawancara dengan Notaris H.Yan Vinanda, SH Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dimana notaris posisinya sebagai penengah para pihak, dan para pihak musyawarah dengan

notaris untuk penyelesaiannya dengan cara ingin dirubah perjanjian tapi dengan secara lisan dan kesepakatan di hadapan notaris dan tidak perlu dibuat adendum dengan ketentuan sertifikat tidak boleh dibalik namakan sebelum adanya pembayaran harga dan denda, apabila tidak dilaksanakan pembayaran harga dan denda setelah cheking dan sertifikat balik nama maka sertipikat ditahan oleh notaris sampai harus dibayar.

IV. PENUTUP

A. simpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. penyebab wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ialah sipembeli tidak membayar harga pada tahap pertama.
2. Akibat hukum wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah pihak pembeli dikenakan denda dan sertifikat tidak bisa diproses.
3. Upaya penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah dengan musyawarah dengan notaris dan dirubah perjanjian di sampaikan secara lisan dihadapan notaris.

B. Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual belihak atas tanah, sebaiknya dibuat di hadapan notaris akan memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum penjual maupun pembeli, perlu memahami secara jelas isi perjanjian pengikatan jual beli, termasuk mengenai kewajiban masing-masing pihak supaya tidak terjadi wanprestasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada Bapak Dr. Zarfina, S.H.,M.H selaku pembimbing I dan Ibu Prima Resi Putri, S.H., M.H., M.Kn. Selaku pembimbing II yang sudah memberikan arahan dan saran yang sangat baik untuk saya, dan juga terima kasih kepada Bapak dan ibu sudah meluangkan waktunya untuk

2. Para pihak sebaiknya harus tegas dan harus sangat memahami isi yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut supaya tidak terjadi wanprestasi pembayaran.

3. Pembeli harus memastikan bahwa dirinya memiliki dana yang cukup untuk membayar harga tanah supaya tidak terjadi keterlambatan pembayaran atau wanprestasi

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba, 2021, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika.

Adrian Suheti, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika.

Bambang Eko Supriadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Sumber Lain

Helin Budiono, artikel “ *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, 2004

<https://serupa.id/peran-tanah-bagi-kehidupan-pembentukan-komponen-organisme/>

<https://jurnalhukum.com/pengaturan-hukum-benda-dalam-kuh-perdata-setelah-berlakunya-uu-pokok-agraria/>

mengkoreksi skripsi saya, dan mempermudah saya dalam penulisan skripsi ini.