

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS DAN KASUS POSISI

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.¹⁾

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menentukan bahwa :

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial;
2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan

¹⁾ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.1.

peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke 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 perundang-undangan yang berlaku.”

Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut : “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli tanah dalam hukum pertanahan Indonesia dilakukan secara terang dan tunai dalam artian penyerahan dan pembayaran jual beli hak milik atas tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang PPAT (terang).²⁾ Penambahan terang dan tunai dalam jual beli hak milik atas tanah disebabkan karena hukum tanah Indonesia mengadopsi aturan-aturan hukum adat. Pandangan hukum adat menyatakan bahwa jual beli atas bidang tanah telah terjadi antara penjual

²⁾ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.87.

dan pembeli bila diketahui oleh kepala kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi.³⁾

Salah satu asas yang dikenal dalam suatu perjanjian pada umumnya adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut didasarkan pada suatu perjanjian dimana untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, yaitu dengan cara tertulis maupun tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur

³⁾ Sahat Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan*, Pustaka Sutra, Jakarta, 2007, hlm.17.

21 tahun dan/atau telah menikah dengan usianya yang belum mencapai umur 21 tahun.⁴⁾

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah, maka obyek atas tanah dan harga harus dimasukkan ke dalam perjanjian jual beli tersebut dengan jelas. Jika tidak jelas, maka perjanjian tidak sah. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Isi perjanjian yang dimaksudkan disini adalah bahwa tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.⁵⁾

Apabila keempat syarat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut telah terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang

⁴⁾ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung , 1987, hlm.75.

⁵⁾ *Ibid*

menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁶⁾ Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik, notaris mempunyai kewenangan membuat akta

⁶⁾ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008, hlm.70.

otentik seperti yang tersurat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁷⁾

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga diatur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk melakukan penandatanganan

⁷⁾ R. Subekti., *Op.Cit.*, hlm.65.

akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Permasalahan perjanjian pengikatan jual beli akan muncul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli, baik itu pihak penjual ataupun pihak pembeli, melakukan ingkar janji (wanprestasi). Ketentuan mengenai hal-hal apa saja yang boleh dilakukan oleh para pihak dan hal-hal apa saja yang dilarang oleh para pihak biasanya tertuang dalam pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan ingkar janji (wanprestasi) terjadi apabila salah satu pihak melanggar pasal-pasal yang telah ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Seperti halnya wanprestasi yang dilakukan oleh PT Adhitama Arena Sena dengan Direktur Utama yang bernama Dwi Putri Puspitasari, PT Adhitama Arena Sena membeli dua bidang tanah milik Drs Herman Bachtiar dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), karena PT Adhitama Arena Sena melakukan wanprestasi maka Drs. Herman Bachtiar melakukan gugatan perdata terhadap PT Adhitama Arena Sena ke Pengadilan Negeri Bale Bandung. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 196/Pdt.G/2015/PN Blb, memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat (Drs. Herman Bachtiar) untuk sebagian.

Menarik untuk dikaji dalam putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 196/Pdt.G/2015/PN Blb tersebut adalah pada saat Drs. Herman Bachtiar melayangkan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, objek gugatan berupa dua bidang tanah milik yang terletak di desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung telah dibalik nama ke atas nama PT. Adhitama Arena Sena. Sedangkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke 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 perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkannya ke dalam tugas akhir berupa studi kasus dengan judul : WANPRESTASI DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BALE BANDUNG NOMOR 196/PDT.G/2015/PN BLB DIHUBUNGAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

B. Kasus Posisi

Tanggal 16 Oktober 2013 telah terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah antara Drs. Herman Bachtiar selaku penjual dengan PT. Adhitama Arena

Sena selaku pembeli, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan objek berupa :

- a. Sebidang tanah milik yang terletak di desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung SHM Nomor 122 an. Drs. Herman Bachtiar yang saat ini sudah dibalik nama menjadi SHGB No. 1 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, seluas 19.810 M2 (sembilan belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi), Surat ukur No. 00007/2010, tanggal 04 Agustus 2010;
- b. Sebidang tanah milik yang terletak di desa Margaasih, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung SHM Nomor 125 an. Drs. Herman Bachtiar yang saat ini sudah dibalik nama menjadi SHGB No. 2 atas nama PT. Adhitama Arena Sena, seluas 4.000 M2 (empat ribu meter persegi), Surat ukur No. 00009/2010., tanggal 28 Desember 2010;

Drs. Herman Bachtiar sepakat menjual 2 bidang tanah tersebut kepada PT. Adhitama Arena Sena dengan harga Rp. 3.000.000.000., (tiga miliar rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap.

PT. Adhitama Arena Sena dalam perjalannya, ternyata telah melakukan wanprestasi/inkar janji dengan tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran sebagai berikut :

- a. Tanggal 6 November 2013 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Tanggal 5 Desember 2013 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- c. Tanggal 10 Januari 2014 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- d. Tanggal 19 Januari sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- e. Bulan Februari 2014 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- f. Tanggal 4 Maret 2014 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- g. Tanggal 5 Maret 2014 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- h. Tanggal 13 Maret 2014 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- i. Tanggal 1 April 2014 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- j. Tanggal 10 April 2014 sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Jumlah total pembayaran sebesar Rp. 400.00.000,- (empat ratus juta rupiah).

Tanggal 14 Mei 2014 Drs. Herman Bachtiar dan PT. Adhitama Arena Sena mengadakan perjanjian tambahan (*addendum*) yang pada pokoknya tidak menghilangkan atau menggugurkan isi daripada Perjanjian Pokok sebagaimana telah dilakukan pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2013. Berdasarkan *addendum* perjanjian tersebut, dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan adanya sisa kewajiban Tergugat I sebesar sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) dari total kewajiban Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) yang pembayarannya akan dilakukan sebagai berikut :

- a. Tanggal 28 Mei 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- b. Tanggal 28 Juni 2014 sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Tanggal 28 Juli 2014 sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).

Sisa kewajiban senilai Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) tersebut, ternyata PT. Adhitama Arena Sena baru membayar kepada Drs. Herman Bachtiar yaitu :

- a. Tanggal 10 Juni 2014 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- b. Tanggal 18 Juni 2014 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- c. Tanggal 3 Juli 2014 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Jumlah total pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Hal ini pun diakui PT. Adhitama Arena Sena. Meski telah menyepakati perjanjian tambahan (*addendum*) namun PT. Adhitama Arena Sena baru membayar sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga total pembayaran PT. Adhitama Arena Sena kepada Drs. Herman Bachtiar baru sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) dengan demikian sisa kewajiban PT. Adhitama Arena Sena yang harus dibayarkan kepada Drs. Herman Bachtiar adalah sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) dikurangi Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yakni Rp. 2.580.000.000,- (dua miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah)

Tidak ditepatinya isi perjanjian pokok maupun perjanjian tambahan

(*addendum*) yang menyatakan batas akhir waktu penyelesaian kewajiban pembayaran oleh PT. Adhitama Arena Sena kepada Drs. Herman Bachtiar yakni tanggal 28 Juli 2014, maka PT. Adhitama Arena Sena telah melakukan perbuatan wanprestasi atau inkar janji.

Akibat tindakan wanprestasi yang telah dilakukan PT. Adhitama Arena Sena, maka Drs. Herman Bachtiar telah mengalami kerugian secara materil sebesar Rp. 2.580.000.000,- (dua miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah). Drs. Herman Bachtiar telah berupaya untuk mengingatkan PT. Adhitama Arena Sena secara baik-baik antara lain dengan menghubungi melalui telepon genggamnya ataupun mengirim somasi, namun upaya tersebut menemui jalan buntu.