

BAB III

GAMBARAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Contoh Kasus Perjanjian Jual Beli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli

- I. Pada tanggal 05 November 2016 Naema menjual sebidang tanah kepada Maksudi dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan dengan Surat Ukur tanggal 26-02-2000 Nomor 00973/Sukabumi Selatan/2000 seluas 24 m² yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kota Administratif Jakarta Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Kelurahan Sukabumi Selatan setempat dikenal sebagai Kampung Baru RT 001 RW 007 yang dijual oleh Naema seharga Rp. 275.000.000,-, jual beli tersebut dilakukan tanpa membuat perjanjian pengikatan jual beli ataupun membuat Akta Jual Beli dan hanya dilakukan dengan selebar kuitansi saja, Maksudi menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- dan sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- akan diberikan kemudian hari, sebidang tanah tersebut telah dikuasai oleh Maksudi namun Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan masih di tangan Naema dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan tersebut oleh Naema diagunkan ke Bank sehingga Naema menerima dana dari Bank yang digunakan untuk keperluan pribadi Naema, Maksudi pada tanggal 01 Februari 2017 menjual tanah tersebut kepada Miftah dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris yang hanya berdasarkan foto

copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan dan kwitansi jual beli tanah karena sertifikat asli berada di tangan Naema dan oleh Naema diagunkan ke Bank, Miftah menanyakan kepada Naema perihal Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan yang merupakan alas hak dari tanah yang dibeli oleh Miftah kepada Maksudi, namun Naema malah melayang gugatan kepada Maksudi melalui Pengadilan Jakarta Barat dengan alasan bahwa Maksudi telah menjual tanah kepada orang lain tanpa sepengetahuan Naema, karena tanah Kampung Baru RT 001 RW 007 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 00740/Sukabumi Selatan terdapat sengketa maka perjanjian pengikatan jual beli antara Miftah dengan Maksudi dibatalkan.

- II. Telah terjadi perjanjian jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli pada hari Jumat, tanggal 13-07-2015, Pukul 11.00 WIB di kantor Notaris Chendra Witarsih, S.H., M.H., Notaris di Kabupaten Bandung, perjanjian jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli tersebut terjadi antara Haris Singgalang dengan persetujuan dari Istrinya yaitu Nani Sumarni selaku bakal penjual dan Herwanto selaku bakal pembeli. Objek perjanjian jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 00282/Desa Cukanggenteng yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Desa Cukanggenteng Kecamatan Pasirjambu dengan luas tanah sebesar kurang lebih 135 m² (seratus tigapuluh lima meter persegi), tertulis atas nama Haris Singgalang. Haris Singgalang

selaku pihak pertama hendak menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), dan Herwanto selaku pihak kedua bersedia untuk membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut, cara pembayaran yang akan dilakukan oleh Herwanto adalah sebagai berikut : Bahwa Herwanto telah memberikan uang sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta mpiah) sebagai pembayaran uang muka (Down Payment). Bahwa Herwanto akan memberikan uang sebagai pelunasan dengan harga tanah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per tumbak, dan akan diperhitungkan kembali ketika sertipikat telah selesai. Namun sampai sekarang Herwanto belum belum membayar lunas sisa pembayaran.