

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

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



Oleh:

ALIF DZAKY PUTRA

2010012111173

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PADANG

2024

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

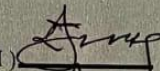
PENGESAHAN SKRIPSI
No. Reg :608/Pdt/02/II-2024

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

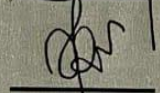
Telah Dipertahankan Di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada Hari Senin Tanggal Dua Puluh Enam Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat dan dinyatakan LULUS

SUSUNAN TIM PENGUJI

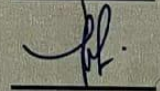
1. Dr. Zarfinal, S.H., M.H (Ketua/Pembimbing I)



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



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

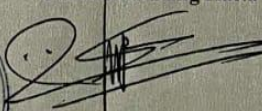


4. Dr. (c) Suamperi, S.H., M.H (Anggota Penguji)



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



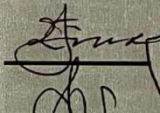
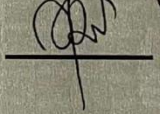

Dr.Sanidjar Pebrihariati.R , S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

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

Nama : Alif Dzaky Putra
NPM : 201001211173
Bagian : Hukum Perdata
JudulSkripsi : Wanprestasi Pembayaran Harga Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kantor Notaris H. Yan Vinanda, SH. Kota Padang

Telah disetujui pada Hari Kamis Tanggal Tiga Puluh Bulan Januari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji :

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

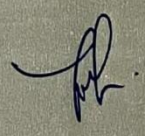
Mengetahui :

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPJB diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang perdata, pada praktiknya, terkadang terdapat permasalahan hukum seperti wanprestasi pembayaran harga dimana tidak terpenuhinya apa diperjanjikan kepada pihak tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-undang Perdata. Rumusan masalah: 1) Apakah yang menyebabkan Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan PPJB hak Atas Tanah?, 2) Bagaimakah akibat hukum dari terjadinya Wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan PPJB hak atas tanah?, 3) Bagaimanakah Penyelesaian Wanprestasi pembayaran Harga dalam Pelaksanaan perjanjian PPJB hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis. Sumber data digunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data di peroleh melalui wawancara dan studi dokumen. Data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian: 1) Penyebab wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan PPJB hak atas tanah sipembeli wanprestasi karena tidak sesuai dengan waktu pembayaran, 2) Akibat hukum dari terjadinya wanprestas pembayaran harga dalam pelaksanaan PPJB hak atas tanah sipembeli dikenakan denda dan sertifikatnya tidak diproses sampai ada pembayaran. 3) Upaya penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan PPJB hak atas tanah dengan cara para pihak musyawarah dengan notaris untuk merubah perjanjian dengan disampaikan secara lisan dihadapan notaris.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual beli hak Atas Tanah

**BREACH OF PAYMENT IN THE IMPLEMENTATION OF A LAND SALE AND
PURCHASE BINDING AGREEMENT AT THE OFFICE OF NOTARY H.
YAN VINANDA, SH., PADANG CITY**

Alif Dzaky Putra¹, Zarfinal¹, Prima Resi Putri¹

¹Law study program, Faculty of Law, Bung Hatta University

Email: alifputraa2002@gmail.com

ABSTRACT

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

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

AssalamualaikumWr. Wb.

*Allhamdulillah*rabbi'alamini, Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-nya serta bimbingan, kekuatan lahir dan bathin, yang memberikan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **“WANPRESTASI PEMBAYARAN HARGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KANTOR NOTARIS H.YAN VINANDA, SH. KOTA PADANG”** Penulisan skripsi ini diselesaikan dalam rangka untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

Shalawat beriringan salam dihadiahkan kepada junjungan umat manusia Rasulullah Muhammad SAW. Pembimbing sejati dan contoh suri tauladan yang baik untuk menempuh jalan yang benar sehingga mencapai kebahagiaan dalam kehidupan dunia dan akhirat.

Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bantuan serta bimbingan dan dorongan moril maupun materil dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada bapak **Dr. Zarfinal. S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I dan Ibuk **Prima Resi Putri S.H, M.H, M.Kn** selaku pembimbing II dimana dalam penulisan skripsi ini telah banyak meluangkan waktu, membantu, dan

memberikan nasehat maupun saran agar penulis skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Dalam penyusunan skripsi ini, tentunya penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati.R. S.H. M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
2. Bapak Hendriko Arizal, S.H. M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Ibu Dr.Yofiza Media, S.H M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Bung Hatta.
4. ibu Dr. Uning Pratimaratri, S.H.,M.Hum selaku Dosen Penasehat Akademik penulis.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah Memberikan bekal ilmu pengetahuan dan semangat kepada penulis selama ini.
6. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang membantu dan memberikan pelayanan yang baik selama penulisan penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Notaris H.Yan Vinanda, SH. Yang telah membantu dan memberikan Ilmu dan pelayanan yang baik selama penulisan skripsi ini.
8. Kepada keluarga tercinta Jonnaidi (ayah), almarhumah Rismadona (buna), Novira Ramadhani (Adik), Ismi Khairunisa (Adik), atas curahan kasih sayang dan doa, nasehat, semangat, dan pengorbanan materilnya selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

9. Seluruh sahabat dan teman-temansaya, baik dalam lingkungan kampus
Maupun diluar kampus yang telah memberikan semangat dan dukungan
Dalam penulisan skripsi ini.

10. *I am grateful to myself that in the future I can achieve my dream of
becoming a successful and famous notary like my mother*

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyajian skripsi ini banyak terdapat kekurangan bila ditinjau dari segi ilmiah maupun dari segi tata bahasa, dikarenakan keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Maka dengan segala kerendahan hati penulis sangat menghargai kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak sebagai usaha penyempurnaan ke arah yang lebih baik lagi. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi pembaca. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas semua kebaikan dan ketulusan hambanya, Aamiin.

Padang, Februari 2024
Penulis

Alif Dzaky Putra
201001211173

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan umum Tentang Perjanjian	13
1. Pengertian Pejanjian.....	13
2. Unsur – unsur Perjanjian.....	13
3. Syarat sah Perjanjian.....	14
4. Asas – asas Perjanjian.....	15
5. Lahirnya Perjanjian.....	17
6. Jenis – jenis Perjanjian.....	18
7. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian.....	19
8 Prestasi dan Wanprestasi.....	20
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	23
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	23
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	25

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	25
4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	27
5. Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	28

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah	32
B. Akibat Hukum dari Terjadinya Wanprestasi Pembayaran Harga Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah.....	41
C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah	44

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	48
B. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peran penting bagi kehidupan manusia dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Tanah penting bagi kehidupan manusia karena di atas tanahlah manusia hidup, melanjutkan keturunan, serta melakukan berbagai aktivitas.¹Tanah juga dapat digunakan untuk pembangunan, baik infrastruktur, perumahan, pertambangan, peternakan, pertanian dan lain-lain, maka di dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat."

Sebagai 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 Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 Ayat (1) yang menyatakan bahwa:

"Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara"

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

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

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 Wetbook*/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).³ Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, adanya kepastian hukum dalam masalah pertanahan. Dengan berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, maka dualisme aturan hukum terdapat dalam hukum tanah sebelumnya dihapuskan. Tanah sebagai salah satu benda tidak bergerak atau benda tetap dalam Hukum Perdata. Untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah, mesti didahului dengan perjanjian jual beli antara para pihak bersangkutan guna mendapatkan kepastian hukum. Jual beli hak atas tanah melahirkan hak milik.

Jual beli tanah tidak diterangkan secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal lainnya, tidak ada kata menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata hanya bersifat obligatoir, artinya adalah perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal

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

balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa tanah sebagai benda tidak bergerak. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.⁴

Hak milik baru berpindah jika dilakukan penyerahan atau levering, yang dimaksud dengan penyerahan itu adalah penyerahan suatu benda oleh pemilik atau atas namanya kepada orang lain. Pada jual beli tanah hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selamanya (hak atas tanah tersebut berpindah kepada yang menerima penyerahan) oleh penjual kepada pembeli yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. 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.⁵

Berdasarkan hukum adat, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang riil yaitu perjanjian terang dan tunai, maksudnya penyerahan barang yang

⁴<https://jurnalhukum.com/pengaturan-hukum-benda-dalam-kuh-perdata-setelah-berlakunya-uu-pokok-agraria/> akses internet tanggal 12 Desember 2023/10.00 Wib

⁵Adrian Suheti, 2023, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 71-72

diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayaran dilakukan oleh pembeli dan diterima oleh penjual.⁶ Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beliyang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang masuk ke dalam Bagian Buku Ketiga mengenai Perikatan. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdata. Jual Beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan."

Pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

1. kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

⁶Simanjuntak,2017,*Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Bandung, hlm 40

"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."⁷

Atas dasar Pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian akan lahir jika ada kata sepakat, meskipun barangnya belum di serahkan dan harganya belum dibayarkan. Semua perjanjian yang dibuat secara sah yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

"Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak. Atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Transaksi jual beli tanah memiliki konsep terang dan tunai. Terang artinya dilakukan secara terbuka, jelas obyek dan subjek pemiliknya, lengkap surat-surat dan bukti kepemilikannya.⁸ Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta jual beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Dikarenakan kurangnya persyaratan apabila dibuat Akta Jual Beli secara langsung dan belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan

⁷Andrian Suheti, Op.Cit, hlm 76

⁸ Abdul Wahid, 2022, *Serba-serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Deepublish, Kabupaten Sleman, hlm 65

penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya, pembayarannya belum lunas/dicicil. Selanjutnya tanah belum terdaftar atau bersertifikat, sertifikat belum dipecah atau masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal. Mengingat kemampuan dan kondisi pembeli dalam membeli tanah ini berbeda-beda.⁹

Agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka. Dalam perjanjian tersebut memuat perjanjian yang disepakati antara penjual dan pembeli harga yang telah disepakati, waktu pelunasan dan pelaksanaan AJB. Dalam akta pengikatan jual beli tanah ini memuat hal-hal yang telahdijanjikan antara penjual dan pembeli yang harus di taati dan dilaksanakan bersama guna mencapai tujuan yang telah disepakati. Selain itu pengikatan jual beli tanah ini muncul untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan A.JB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰ Adanya PPJB disebabkan karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung. Dimana penjual dan pembeli tetap dapat melaksanakan transaksi jual beli tanah meskipun persyaratan AJB

⁹Herlien Budiono, 2020, *Demikian Akta Ini*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 50

¹⁰Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 48

masih kurang. 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.

Setiap orang berhak untuk membuat 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 dengan siapa ia akan melakukan perjanjian, apa isi perjanjian dan sebagainya.¹¹

Menurut pasal 1234 Kitab Undang-Undang Perdata menyatakan bahwa:

Wanprestasi yaitu "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

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".

¹¹[https://www.legalakses.com/asas-kebebasan-berkontrak-freedom-of-contract/27 October 2023/12.00Wib](https://www.legalakses.com/asas-kebebasan-berkontrak-freedom-of-contract/27%20October%202023/12.00Wib)

Pasal yang diatas adalah pasal yang mengatur ingkar janji atau wanprestasi.

Di Kota Padang, dapat dikatakan bahwa Notaris/PPAT masih sering membuat perjanjian pengikatan jual beli. Pada perjanjian pengikatan jual beli, para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontraprestasi sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli. Apa yang diperjanjikan oleh para pihak, seharusnya diterapkan oleh para pihak karena perjanjian tersebut telah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun faktanya, terdapat permasalahan hukum seperti wanprestasi pembayaran dimana tidak terpenuhinya hak dan kewajiban atau apa yang diperjanjikan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Di Kota Padang, wanprestasi/telat 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 pembayaan 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 penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah

D. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis adalah metode Penelitian dilakukan langsung kelapangan untuk memperoleh data primer. Sedangkan sifat penelitian adalah deskriptif yaitu penelitian yang hasilnya menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di kantor notaris H. Yan Vinanda, SH. Kota Padang.¹²

¹²Mahmud Marzuki,2017,*Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, hlm 30.

2. Sumber data

Penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber, baik melalui wawancara, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Disini penulis melakukan wawancara terhadap Notaris/PPAT yang terkait dalam wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di kantor notaris H.Yan Vinanda, SH. Kota Padang.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dan bahan-bahan kepustakaan hukum. Adapun data sekunder yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.¹³ Bahan hukum primer dalam penelitian terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹³Prof. Dr. Mahmud Marzuki, Op. Cit, hlm 56

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini. Diantaranya adalah (a) buku teks yang berhubungan dengan penelitian ini, (b) kamus-kamus hukum (c) jurnal hukum.

3) Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder, dengan demikian ada dua teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini yaitu:

a. Wawancara

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung terhadap Notaris/PPAT H.Yan Vinanda, SH di Kota Padang yang terkait dalam permasalahan Wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Jenis wawancara yang akan digunakan pada penelitian ini berupa wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur merupakan wawancara yang melibatkan penyusunan beberapa pertanyaan sebagai panduan bagi penulis, sehingga penulis dapat menyesuaikan pertanyaan sesuai dengan informasi yang dibutuhkan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik dari pengumpulan data yang dipakai untuk mempelajari bahan kepustakaan yang terdiri undang-undang, buku-buku dan hasil penelitian yang ada dikantor Notaris/PPAT.

4. Analisis Data

Semua data yang di peroleh dari hasil penelitan baik data primer maupun Data sekunder disusun dan dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yang dimana data diperoleh dari hasil penelitian diolah dan dianalisis sesuai dengan permasalahan yang diteliti kemudian di ambil kesimpulan dan diuraikan dalam bentuk kalimat.¹⁴

¹⁴Prof. Dr. Mahmud Marzuki, Op. Cit, hlm 59