

**SKRIPSI**

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA  
PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN  
PERUMAHAN LISA RESIDENCE”.**

***Diajukan Untuk Memenuhi persyaratan Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum***

**OLEH:**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**KHALIL JERİYANDRA**

**2110111113**

**PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA (I)**



**Pembimbing :**

**Andalusia, S.H., M.H.**

**Bapak Zulkifli, S.H., M.H.**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2025**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**VALIDITY SHEET**

**No. Reg: 17/PK-1/IV/2025**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA  
PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN  
PERUMAHAN LISA RESIDENCE**

*Implementation Of The Land Sales And Purchase Agreement Between The Land  
Owner And The Developer And Consumers Of Lisa Residence Housing*

**Disusun Oleh  
Author**

**Khalil Jeriyandra  
2110111113**

**Program Kekhususan: Hukum Perdata Murni (PK I)  
Concentration Program : Civil Law (CP I)**

Skripsi ini Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 20  
Agustus 2025 dan Dinyatakan LULUS Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari :  
*This Minor Thesis Was Defended in the Comprehensif Examination Session on  
August 20, 2025 and Approved by a Team of Examiners Consisting of :*

**Dekan  
Dean**  

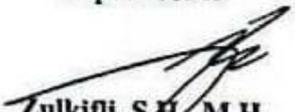

**Dr. Ferdi, S.H., M.H.  
NIP. 196807231993021001**

**Wakil Dekan I  
Vice Dean, I**  

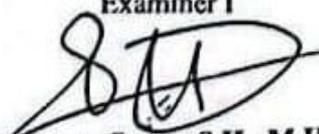

**Dr. Nani Mulyati, S.H., MCL.  
NIP. 198208092005012002**

**Pembimbing I  
Supervisor I**  

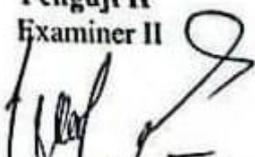

**Andalusia, S.H., M.H.  
NIP. 196301021988092001**

**Pembimbing II  
Supervisor II**  


**Zulkifli, S.H., M.H.  
NIP. 196607191994021001**

**Penguji I  
Examiner I**  


**Dr. Misnar Syam, S.H., M.Hum.  
NIP. 197009021998032003**

**Penguji II  
Examiner II**  


**Almajudi, S.H., M.H.  
NIP. 199111112019031009**



	No. Alumni Universitas	Nama Alumni <b>Khalil Jeriyandra</b>	No. Alumni Fakultas
	a. Tempat/Tgl Lahir : Padang/15 Februari 2003 b. Nama Orang Tua : Jonifer, SH. Eriana, SH. c. Fakultas : Hukum d. PK : Hukum Perdata e. NIM : 2110111113	f. Tanggal Lulus : 20 Agustus 2025 g. Predikat Lulus : Dengan Pujian h. Lama Studi : 4 Tahun i. IPK : 3,92 Alamat : Komp. Taman Asri 2 Blok B/11, Kel.Sungai Sapih, Kec Kuranji, Kota. Padang	

**IMPLEMENTATION OF THE LAND SALES AND PURCHASE AGREEMENT  
BETWEEN THE LAND OWNER WITH THE DEVELOPER AND CONSUMERS OF  
LISA RESIDENCE HOUSING**

(Khalil Jeriyandra, 2110111113, Civil Law (CP I), Faculty of Law, Andalas University, 91 Pages, 2025)

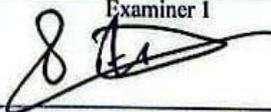
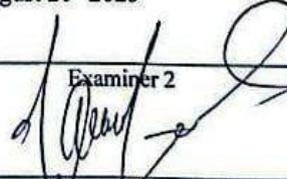
**ABSTRAK**

An agreement is a tool to bind the existence of an agreement made by the parties, where with the birth of an agreement, a bond is also born, so that if an agreement is made legally, it will bind the parties who made it just like binding the law, agreements are often used by the parties, especially in buying and selling, where in buying and selling there is an agreement made by the parties regarding the price and goods to be bought and sold, one example is a land sale and purchase agreement, where the purpose of buying and selling the land will later be to build the Lisa Residence housing complex, In the sale and purchase of land, two agreements were made, the first agreement was named a letter of agreement and the second agreement was named a letter of settlement agreement, in which both agreements contain the rights and obligations of the parties who entered into them so that it is appropriate that an agreement must be carried out in good faith so that its implementation is in accordance with what was agreed upon, but in the implementation of the sale and purchase agreement, it turns out that there are discrepancies that cause problems. Based on this, the author is interested in conducting research regarding: 1) the implementation of the land sale and purchase agreement between the land owner with the Lisa Residence housing developer and consumer ? 2) what are the obstacles encountered in the implementation of the agreement and the solutions to resolve them? This study uses an empirical juridical approach method, the nature of the research used in this study is descriptive, data collection techniques are carried out by document studies and interviews. Based on the research conducted, the following results were obtained: 1) the implementation of the land sale and purchase agreement between the land owner with the Lisa Residence housing developer and consumer contains several clauses that do not run as they should, 2) The obstacles faced are the non-payment by the buyer and the inability of the land owner to control the land and building in accordance with what was agreed, because it was obstructed by the consumer, the solution is to hold deliberations and consensus and mediation between the parties which resulted in a settlement that the land will be sold and purchased between the developer and the consumer as a form of settlement for the sale and purchase of land in the sale and purchase agreement between the land owner and the buyer as the developer, and for the building it will be a matter for the consumer and the developer regarding the settlement and price.

**Key Word: Implementation, Sale and Purchase Agreement, Land**

This Minor Thesis has been successfully defended and regarded to graduate by August 20<sup>th</sup> 2025

Examiner,

Signature	Examiner 1 	Examiner 2 
	Dr. Misnar Syam, S.H., M.Hum.	Almasjudi, S.H., M.H.

Acquainted,

Head of the Department of Civil Law : **Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum.**

  
Signature

Alumni has been registered in the Faculty/University under the number:

	Faculty/University:	
No. Alumni Faculty	Name:	Signature:
No. Alumni University	Name:	Signature:

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat, karunia, serta hidayah-Nya yang tak terhingga. Berkat pertolongan dan kehendak-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN PERUMAHAN LISA RESIDENCE..”** Skripsi ini merupakan salah satu bentuk tanggung jawab akademik sekaligus syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada jenjang Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Andalas. Penulisan ini tidak hanya menjadi penanda akhir dari masa stusdi, tetapi juga menjadi wujud aktualisasi dari pengetahuan yang telah penulis peroleh selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan.

Proses penyusunan skripsi ini bukanlah perjalanan yang singkat atau mudah. Perjalanan ini diwarnai dengan berbagai tantangan, mulai dari pengumpulan bahan, analisis data, hingga penyajian hasil penelitian dalam bentuk yang sistematis dan akademis. Dalam prosesnya, penulis belajar banyak hal, tidak hanya mengenai substansi hukum yang menjadi fokus penelitian, tetapi juga mengenai ketekunan, kesabaran, dan pentingnya dukungan dari berbagai pihak. Penulis menyampaikan rasa hormat dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua tercinta yakni Almh Ibunda tercinta Eriana, SH. dan Ayahanda tercinta Jonifer, SH., yang sudah menjadi ayah sekaligus ibu bagi penulis, dengan cinta, doa, dan pengorbanan tanpa henti, mereka telah memberikan segala yang penulis butuhkan, baik secara moril

maupun materil, untuk menyelesaikan pendidikan ini. Dukungan yang tulus, kesabaran dalam menghadapi berbagai tantangan, serta motivasi yang terus-menerus mereka berikan telah menjadi fondasi utama yang menguatkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa segala pencapaian yang diraih hingga saat ini tidak akan mungkin terwujud tanpa kehadiran mereka sebagai figur utama dalam hidup penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada kedua orang tua penulis sebagai balasan atas segala kebaikan yang telah mereka curahkan.

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah berkontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung. Tanpa bantuan dan dukungan mereka, skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik. Secara khusus, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Efa Yonnedi, SE. MPPM, Akt, CA, CRGP. selaku rektor Universitas Andalas.
2. Prof. Dr. Ferdi, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, ibu Dr. Nani Mulyati, SH., LL.M., selaku Wakil Dekan I, dan bapak Dr. Hengki Andora, SH., LL.M., selaku Wakil Dekan II, yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Ibu Dr. Devianty Fitri, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Bapak Almaududi S.H., M.H selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah membantu penulis dari tahap penulisan proposal sampai pelaksanaan sidang komprehensif.

4. Ibu Zahara, S.H., M.H, selaku pembimbing akademiik yang telah memberikan arahan selama masa perkuliahan kepada penulis.
5. Ibu Andalusia, S.H., M.H, dan Bapak Zulkifli, S.H., M.H, selaku pembimbing skripsi atas masukan dan saran konstruktif yang membantu menyempurnakan skripsi ini.
6. Ibu Dr. Misnar Syam S.H., M.Hum. dan Ibu Upita Anggunsuri, S.H., M.H serta Bapak Almaududi S.H., M.H selaku penguji pada sidang seminar proposal hingga seminar hasil penulis.
7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, atas ilmu, pengalaman, dan inspirasi yang diberikan selama proses perkuliahan.
8. Staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Andalas, atas bantuan yang sangat memudahkan dalam berbagai keperluan administratif.
9. Kedua Orang tua penulis yang sangat penulis cintai yaitu, Ayah Jonifer, S.H., dan Bunda Alm. Eriana, S.H., Terima Kasih penulis ucapkan karena telah mendidik serta menjadi panutan bagi hidup penulis, Terima Kasih untuk hari-hari yang telah dihabiskan bersama, terima kasih untuk segala doa yang telah di langitkan untuk kebaikan penulis, terima kasih untuk segala kasih sayang yang telah diberikan, terima kasih untuk segala motivasi yang selalu diberikan yang senantiasa menjadi teman bagi penulis didalam mengarungi kehidupan, terima kasih atas dukungan moril maupun materil yang selalu diberikan kepada penulis, sungguh Gelar Sarjana ini penulis persembahkan untuk ayah dan bunda, semoga ilmu yang di dapatkan ini bisa menjadi amalan jariyah bagi ayah dan bunda.
10. Seluruh Keluarga Maninjau fams terima kasih penulis ucapkan karena sudah banyak membantu baik dari segi materil maupun immateril kepada

penulis didalam penyelesaian skripsi ini dan terima kasih juga telah selalu sayang, memberikan doa serta menjadi sandaran bagi penulis.

11. Seluruh Keluarga Kambang terima kasih penulis ucapkan karena sudah banyak memberikan motivasi serta masukan dan membantu penulis didalam penyelesaian skripsi ini.

12. Kepada seluruh rekan-rekan HIMADATA terkhususnya rekan-rekan PSDM terima kasih penulis ucapkan karena telah menjadi bagian didalam perjalanan penulis didalam berorganisasi.

13. Kepada seluruh rekan KKN Kapalo Hilalang 2024 terima kasih penulis ucapkan atas segala pengalaman dan kebersamaannya selama berproses dan berprogres dari KKN hingga saat ini.

14. Kepada seluruh sahabat dan teman-teman penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu terima kasih penulis ucapkan karena telah menjadi bagian dari perjalanan penulis didalam mengarungi dunia perkuliahan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan tulus hati menerima kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum kedepannya.

Padang, 5 April 2025

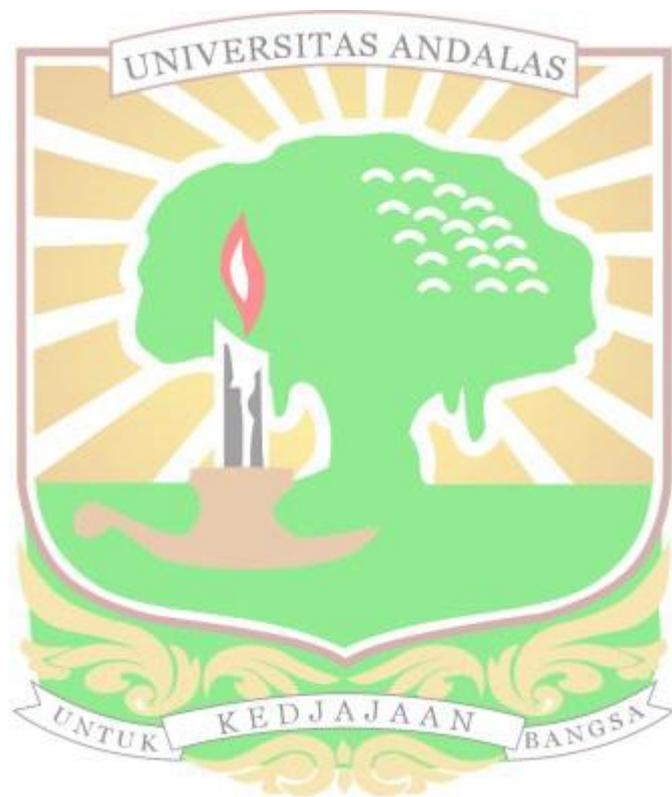
Penulis,

Khalil Jeriyandra

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Metode Penelitian .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	19
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	19
1. Pengertian Perjanjian .....	19
2. Asas-Asas Umum Perjanjian .....	20
3. Syarat Sah Perjanjian .....	22
4. Berakhirnya Perjanjian .....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	25
1. Pengertian Wanprestasi .....	25
2. Syarat Terjadinya Wanprestasi .....	27
3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi .....	29
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	31
1. Pengertian dan Pengaturan Mengenai Jual Beli .....	31
2. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	33
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli .....	33
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	35
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer dan Konsumen Perumahan Lisa Residence .....	35
B. Kendala yang Ditemui Didalam Pelaksanaan Perjanjian dan Solusi penyelesaiannya .....	56
1. Faktor Internal .....	57
2. Faktor Eksternal .....	61
3. Solusi Terhadap Kendala didalam Pelaksanaan Perjanjian .....	66

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	78
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	81
<b>LAMPIRAN</b> .....	84



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan suatu negara dengan populasi penduduk yang sangat tinggi sehingga hal tersebut berdampak dan berpengaruh terhadap keberadaan suatu tanah yang dapat dijadikan sebagai tempat hidup dan berkembangnya suatu masyarakat, sehingga tanah memiliki suatu peranan atau fungsi yang sangat penting guna mendukung kehidupan dalam masyarakat. Tanah diartikan secara hukum adalah bagian dari suatu permukaan bumi yang mana pada tiap bagiannya memiliki batas-batas. Penggunaan dan pengolahan tanah tentu saja tidak boleh menyebabkan kerugian bagi kepentingan umum, sebagaimana diatur didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menyatakan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-sebesarannya demi kemakmuran rakyat”.

Masyarakat Indonesia menganggap tanah sebagai suatu sumber kehidupan yang mempunyai suatu nilai yang sangat penting, hal ini dikarenakan banyak masyarakat Indonesia yang menjadikan tanah sebagai suatu aset atau sumber kekayaan karena pada suatu tanah melekat adanya hak-hak yang bisa menguntungkan bagi para pihak yang menguasai tanah tersebut, sehingga oleh karena itu sering terjadinya adanya suatu peralihan hak atas tanah yang salah satunya ialah hak milik, yang biasanya dilakukan dengan cara jual beli yang tujuan dilakukannya ialah untuk memperoleh keuntungan berupa uang bagi si pemilik tanah sebelumnya.

Oleh sebab itu untuk meningkatkan dan untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah, mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah serta untuk memberikan suatu kepastian hukum terhadap hak atas suatu tanah maka dijadikanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai acuan yang digunakan dalam menyangkut hal yang berhubungan dengan tanah yang dimana didalam kedua aturan tersebut memuat pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tanah.

Mengenai hak milik atas suatu tanah didalam aturan tersebut telah diatur didalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,, (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak milik atas suatu tanah tentu saja dapat dialihkan kepada pihak lainnya yang mana terhadap adanya peralihan hak milik atas suatu tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak milik tanah tersebut yang mana pendaftaran tanah tersebut dapat dijadikan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat terhadap hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut sebagaimana yang telah di jelaskan didalam pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selain hal tersebut pendaftaran tanah juga memiliki tujuan yang sangat penting sebagaimana yang telah di jelaskan didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertb administrasi pertanahan

Demikian Pasal 37 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwasannya suatu pendaftaran tanah yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sehingga berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli tanah yang dilakukannya pendafatarannya dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi para pihak yang mengadakan jual beli, agar nantinya pemegang Hak Milik atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Milik atas tanah tersebut.

Terhadap hak milik suatu tanah yang diperoleh dengan cara jual beli maka sudah semestinya didalam jual beli tanah tersebut terdapat hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh masing-masing pihak, yang dimana agar masing-masing pihak saling mengikatkan dirinya dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap jual beli tersebut dibuatlah suatu perjanjian untuk melindungi hak dan kewajiban dari para pihak tersebut.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sandrarina Hertanto, 2024, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli", Jurnal Unes Law Review, Vol.6, No. 4 hlm. 10370.

Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tersebut haruslah dituangkan didalam suatu perjanjian yang mana isinya telah mereka sepakati secara bersama terhadap jual beli tanah tersebut, yang mana nantinya perjanjian jual beli tersebut akan mengikat bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, perjanjian itu sendiri diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”, perjanjian merupakan suatu sumber terhadap lahirnya perikatan/*verbintenis* yang sebagaimana telah diatur didalam Buku III KUHPerdata, Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwasannya “ Tiap-tiap perikatan itu terjadi karena persetujuan atau karena Undang-undang”.<sup>2</sup>

Perjanjian secara umum terdiri dari beberapa jenis salah satunya ialah perjanjian jual beli, Demikian mengenai perjanjian jual beli itu sendiri telah diatur didalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mana pada dasarnya menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli ialah suatu perjanjian yang mana didalam perjanjian tersebut terdapat adanya perikatan bagi kedua belah pihak diantaranya pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut.

Demikian didalam perjanjian jual beli juga memberikan suatu kebebasan terhadap para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya khususnya didalam jual beli tanah, sebagaimana hal ini yang telah di jelaskan didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan

---

Gusti Bagus, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus sugiarto, 2023, “*Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*”, Jurnal Education and Debelopment, Vol 11, No. 1, hlm. 271.

<sup>2</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm. 83

berkontrak tersebut hanya terbatas pada suatu hal yang tidak menyebabkan terganggunya ketertiban umum, tidak melanggar ketentuan yang diatur didalam undang-undang dan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dijelaskan didalam pasal 1320 KUH Perdata.<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli sering digunakan oleh berbagai pihak didalam mengadakan jual beli terhadap suatu tanah yang menyebabkan adanya peralihan hak atas suatu tanah khususnya seperti hak milik yang dimana peralihan hak milik atas suatu tanah sering dilakukan oleh berbagai pihak dengan cara membuat suatu perjanjian jual beli untuk memberikan kepastian hukum dan pembuktian terhadap jual beli tanah tersebut.

Didalam melakukan jual beli dengan objek suatu tanah maka sering dikenal atau dilakukan dengan uang panjar, sehingga dengan adanya uang panjar tersebut membuat suatu jual beli terhadap tanah tidak bisa untuk dilakukan pembatalan atau dibatalkan kecuali telah disepakati oleh para pihak sebagaimana yang telah disebutkan didalam pasal 1454 KUH Perdata serta hal tersebut juga didukung oleh pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa “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 di bayar”.

Jual beli terhadap suatu tanah dilakukan oleh para pihak dengan beberapa persyaratan yang telah mereka seepakati dan kehendaki secara bersama, yang dimana persyaratan-persyaratan tersebut dituangkan oleh para pihak didalam

---

<sup>3</sup> Ratna Arta Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 4.

adanya perjanjian jual beli yang biasa dibuat dihadapan notaris untuk memberikan adanya suatu kepastian hukum bagi para pihak.

Terhadap jual beli atas suatu tanah yang belum memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati maka menyebabkan penandatanganan para pihak terhadap akta jual beli hak atas tanah belum dapat untuk dilakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya oleh para pihak di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yang akta jual beli tersebut baru dapat untuk dibuat dengan dua cara yaitu:<sup>4</sup>

- a) Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas
- b) Akta PPJB yang Pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun akta jual beli belum bisa dibuat karena masih ada yang belum selesai.

PPJB ialah suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat para pihak untuk mengikatkan dirinya didalam jual beli pada saat belum terpenuhinya syarat-syarat didalam jual beli tanah, maka biasanya didalam PPJB tersebut berisikan adanya ketentuan-ketentuan dan kesepakatan para pihak mengenai syarat dan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu dimana suatu perjanjian adanya sepakat dari para pihak untuk mengikatkan dirinya melakukan penyerahan terhadap suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan adanya suatu PPJB pada dasarnya belum menyebabkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatangani AJB dihadapan PPAT, sehingga PPJB

---

<sup>4</sup> Gusti Bagus, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus sugiarto, 2023, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", Jurnal Education and Debelopment, Vol 11, No. 1, hlm. 271.

bersifat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.<sup>5</sup>

Terhadap adanya PPJB yang luno maka hak orang atas suatu tanah akan bersifat mutlak dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata, sebaliknya terhadap adanya suatu PPJB yang tidak lunas maka akan bisa menyebabkan berakhirnya suatu perjanjian yang telah mereka sepakati mengenai jual beli tanah, hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak.<sup>6</sup>

Untuk dapat menyusun suatu PPJB, maka harus memenuhi pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang berbunyi:

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana yang dimaksud, memiliki persyaratan seperti:

- a) Status kepemilikan tanah
- b) Hal yang diperjanjikan
- c) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- e) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)”.

Demikian jika ditarik kesimpulan dari pasal 1313 KUH Perdata dan 1338 KUH Perdata tersebut maka didapatkan kesimpulan bahwa setiap diadakannya suatu perjanjian oleh para pihak maka secara langsung akan mengikat para pihak yang mengadakannya dan para pihak yang mengadakan suatu perjanjian diberikan kebebasan oleh peraturan yang ada untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak yang diinginkannya asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan yang ada, sebagaimana yang

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 272.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 273

diterangkan didalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu: “suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”.

Sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata , menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan adanya suatu itikad baik, diantara itikad baik tersebut ialah seperti pada saat membuat perjanjian yaitu harus ada kejujuran, itikad baik didalam pelaksanaan yaitu ialah harus ada kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melakukan apa yang telah di perjanjikan, dengan demikian itikad baik dan kaputuhan merupakan suath hal yang sangat diperlukan dalam melaksanakan perjanjian terutama dalam perjanjian jual beli tanah.<sup>7</sup> Pembayaran dan penyerahan barang merupakan suatu unsur terpenting didalam perjanjian jual beli, dengan adanya pembayaran dan penyerahan barang maka tercapailah suatu tujuan dari perjanjian jual beli.

Dalam suatu perjanjian jual beli tanah tentulah sangat diharapkan dapat terciptanya suatu keseimbangan antar kedua belah pihak yang bersangkutan untuk terciptanya suatu itikad baik dan mewujudkan hak dan kewajiban, namun apabila didalam pelaksanaannya terdapata suatu pihak yang tidak beritikad baik didalam perjanjian maka akibat hukumnya adalah tetap wajib memenuhi atau melaksanakan apa yang telah dijanjikan untuk menjamin kepastian hukum dan memenuhi tuntutan keadilan.<sup>8</sup>

Demikian dengan adanya suatu itikad tidak baik didalam suatu perjanjian jual beli tanah dapat menyebabkan terjadinya suatu wanprestasi karena tidak

---

<sup>7</sup> Ashar Sinilele, 2017, “*Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*”, Jurnal Jurisprudentie, Vol 4, No.1, hlm 77.

<sup>8</sup> Aditya Fadli Turagan, 2019, “*Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUH Perdata*”, Jurnal Lex Privatum, Vol 7, No. 1, hlm. 50.

terpenuhinya hak dan kewajiban pihak terhadap perjanjian tersebut yang dimana wanprestasi diatur didalam pasal 1238 KUH Perdata yang mana menyatakan bahwasannya adanya suatu kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dalam perikatannya atau lewatnya waktu yang ditentukan sehingga yang melakukan wanprestasi tersebut harus memberikan tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan dari wanprestasi yang ia lakukan karena suatu tanggung jawab dapat lahir dari adanya suatu perjanjian dan undang-undang, sehingga suatu tanggung jawab hukum yang didasari adanya wanprestasi dengan adanya suatu hubungan kontraktual maka harus memberikan suatu tanggung jawab terhadap kerugian dari adanya wanprestasi yang dilakukan,<sup>9</sup> sehingga hal ini sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUH Perdata.

Oleh sebab itu sejatinya suatu perjanjian tidak boleh dilanggar oleh para pihak yang mengadakannya agar tidak terjadi kerugian atau masalah dikemudian hari, karena didalam perjanjian mengandung asas *pacta sunt servanda* yang dimana menurut pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa:

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Demikian dengan adanya hal tersebut sudah sepatutnya didalam pelaksanaan suatu perjanjian dilakukan dengan adanya itikad baik sesuai

---

<sup>9</sup>Dina Fazriah, 2023, “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian”, Jurnal Kontemporer Hukum dan Masyarakat Vol. 1, No.2, hlm. 10.

dengan apa yang telah disepakati terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat, yang mana hal ini ditujukan agar pelaksanaan perjanjian dapat terlaksana dengan baik, namun pada kenyataannya didalam pelaksanaan suatu perjanjian seringkali tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian

Salah satu contohnya ialah perjanjian jual beli tanah dalam SHM No. 1653/Nagari Nan XX, yang dilakukan secara individu dengan individu antara pemilik tanah dengan pembeli/developer yang tujuan dilakukannya jual beli tanah tersebut ialah untuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh si pembeli/developer, didalam jual beli tanah tersebut terdapat dua perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

Perjanjian pertama dilakukan pada 27 September 2017 yang dimana didalam perjanjian tersebut terdapat klausa yang menyatakan bahwasannya pembayaran dilakukan sebanyak 3x tahap pembayaran, yang dimana tahap pembayaran pertama sebesar 30% akan dilakukan 6 bulan setelah proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan selesai, selain itu juga terdapat klausa mengenai pihak penjual membolehkan pihak pembeli untuk menggarap, mengolah, dan memasuki tanah tersebut, dan segala pengurusan yang berhubungan dengan proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan dilakukan oleh si pembeli dengan catatan berkas yang diperlukan diserahkan ke pembeli untuk nantinya diurus.

Pada kenyataannya pelaksanaan perjanjian tersebut tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya hal ini dikarenakan tidak kunjung selesainya pengurusan proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan oleh pihak pembeli, sehingga hal ini berdampak pada pembayaran terhadap jual beli tanah tersebut, yang mana berdasarkan perjanjian jual beli

tanah tersebut pembayaran tahap pertama tidak bisa dibayarkan kalau turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan belum selesai, sementara itu tanah yang menjadi objek jual beli didalam perjanjian telah selesai dibangun rumah dan sudah ada yang dijual belikan kepada konsumen oleh si pembeli/developer.

Menanggapi hal tersebut karena tak kunjung selesainya pengurusan turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan oleh pihak pembeli dari tahun 2017 lalu pemilik tanah selaku pihak penjual membuat kesepakatan atau perjanjian baru dengan pihak pembeli untuk memberikan kejelasan terhadap jual beli tanah tersebut, sehingga pada 12 November 2020 dibuatlah perjanjian pelunasan atas kesepakatan pihak penjual yaitu pemilik tanah dengan pihak pembeli selaku developer.

Didalam perjanjian pelunasan tersebut terdapat klausula yang menyatakan bahwasannya pihak kedua selaku pembeli/developer akan melakukan pelunasan pada pihak pertama sebesar 1,3 Milyar paling lambat pencairan bank pada akhir Februari 2021 dan terdapat juga klausula mengenai apabila tidak dilunasi pada waktu yang telah ditentukan maka tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun serta juga tertera klausula bahwasannya dengan ditandatanganinya perjanjian tersebut maka membatalkan perjanjian yang ada sebelumnya atau batal demi hukum.

Namun seiring dengan berjalannya waktu, pelaksanaan perjanjian tersebut juga tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian tersebut, hal ini dikarenakan pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak kedua yaitu pembeli tak kunjung dilakukan sesuai dengan waktu yang telah

ditentukan didalam perjanjian pelunasan tersebut, sehingga sesuai dengan perjanjian pelunasan tersebut menyebabkan tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun, namun pada kenyataannya ketika pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah ingin menguasai tanah dan menempati aset yang ada di atas tanah tersebut ternyata tidak bisa dilakukan.

Hal ini dikarenakan pada tanah dan aset yang berada di atasnya yang berupa rumah tersebut ternyata telah dijual belikan kepada konsumen oleh pihak kedua selaku pembeli/developer, sehingga pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah didalam perjanjian tersebut tidak bisa saat ingin menguasai kembali tanahnya, dikarenakan dihalang-halangi dan mendapat perlawanan oleh konsumen yang telah melakukan pembelian rumah yang berdiri diatas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut.

Demikian dengan adanya hal tersebut membuat pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah tidak dapat menguasai tanah dan seluruh aset yang berada diatas tanah tersebut karena dihalang-halangi dan mendapatkan perlawanan dari konsumen, sehingga dengan adanya hal ini bertentangan dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian pelunasan antara pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah dengan pihak kedua selaku pembeli atau developer yang dimana jika tidak dilakukannya pelunasan maka tanah dan seluruh aset yang berada diatasnya akan kembali kepada pihak pertama selaku penjual/pemilik tanah tanpa ada syarat dan pembayaran apapun.

Oleh karena tidak sesuainya suatu perjanjian dengan pelaksanaan terhadap perjanjian yang sesuai dengan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun dalam bentuk skripsi dengan judul

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN DEVELOPER DAN KONSUMEN PERUMAHAN LISA RESIDENCE”.**

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence?
2. Apa saja kendala yang ditemui didalam perjanjian dan solusinya penyelesaiannya?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja kendala yang ditemui didalam pelaksanaan perjanjian dan bagaimana solusi penyelesaiannya.

**D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dirumuskan di atas, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

**1) Manfaat Teoritis**

- a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat di bidang pengetahuan, tidak hanya teorinya saja melainkan juga pengembangan analisis untuk kepentingan penelitian di masa yang akan datang, terkhususnya dalam bidang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer dan konsumen perumahan lisa residence.
- b) Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi atau literatur yang dapat dijadikan acuan untuk penelitian lainnya.

## 2) **Manfaat Praktis**

- a. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan permasalahan-permasalahan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi sehingga dikemudian hari para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah bisa lebih berhati-hati dalam menjalankan kesepakatannya yang telah diperjanjikannya.
- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi masyarakat saat hendak membuat suatu perjanjian atau menjadi pegangan sebagai tambahan pengetahuan agar lebih teliti dalam membuat perjanjian khususnya dalam bidang jual beli tanah.

## **E. Metode Penelitian**

Untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah di atas, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris.

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan Masalah yang digunakan dalam melakukan penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Metode penelitian yuridis empiris bertujuan untuk membahas ketentuan peraturan yang berlaku dan bagaimana terlaksananya norma tersebut di lapangan.<sup>10</sup> Kemudian berangkat dari konsep bahwasanya hukum tidak bisa dilihat hanya dari aturan norma-norma saja melainkan juga perlu dilihat sebagai bagian dari proses kehidupan masyarakat dalam kehidupan bersosialnya, dimana hukum itu berada, dimana perbuatan sosial itu terjadi.<sup>11</sup> Hal ini

---

<sup>10</sup> Zainnuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 117.

<sup>11</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, 2002, *Hukum Dalam Paradigma, Metode Dan Dinamika Masalahnya*, Huma, Jakarta, hlm. 7.

berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer dan konsumen untuk pembangunan perumahan lisa residence .

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini akan dibahas menggunakan jenis pendekatan kualitatif, pendekatan kualitatif ialah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis,<sup>12</sup> yang dimana penelitian ini bertujuan untuk memberikan suatu analisa dan fakta berdasarkan permasalahan yang dibahas beserta data yang di peroleh. Penelitian yang bersifat deskriptif-analitis ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas tentang pembahasan yang berhubungan dengan penelitian ini yang dibuat berdasarkan data yang diperoleh, dan juga bersifat analitis agar dapat memberikan gambaran yang menyeluruh, sistematis dan akurat mengenai suatu sistem hukum.

## 3. Sumber Data dan Jenis Data

### a. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

#### 1) Penelitian kepustakaan (*library research*)

Merupakan sumber data yang diperoleh melalui pengumpulan data dari peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, publikasi, buku dan hasil penelitian kepustakaan lainnya yang terkait dengan pembahasan dalam penelitian ini.

#### 2) Penelitian lapangan (*field research*)

Data yang berkaitan dengan topik penelitian didapatkan

---

<sup>12</sup> Fajar, Mukti, Mulyanto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 192.

dengan cara melakukan penelitian dilapangan dan mengumpulkan setiap data yang ada dari orang-orang yang ada dan terlibat didalam objek penelitian yaitu pada penelitian yang dilakukan langsung dilapangan yaitu di Perumahan Lisa Residence.

b. Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari

objeknya.<sup>13</sup> Pada penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait yaitu dengan para pihak yang ada didalam perjanjian jual beli tanah untuk pengadaan pembangunan perumahan lisa residence yang bertempat di Batu Kasek Pangambiran Ampalu Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat .

2) Data Skunder, yaitu data yang diperoleh berasal dari kepustakaan, literatur referensi-referensi ataupun studi dokumen-dokumen melalui penelusuran pustaka (*Library research*) yang mendukung penelitian ini, terdiri dari:

i. Bahan Hukum Primer

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan

---

<sup>13</sup> Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, hlm. 122.

Kawasan Pemukiman

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - f) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- ii. Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Sekunder adalah seluruh bahan yang bisa memberikan suatu penjelasan terhadap bahan primer, bahan hukum sekunder juga dapat berupa hasil karya ilmiah, jurnal, penelitian-penelitian terdahulu, buku-buku, doktrin serta teori-teori serta teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- iii. Bahan Hukum Tersier, yaitu suatu bahan yang memberikan petunjuk beserta penjelasan mengenai informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indoneisa (KBBI), Kamus Hukum dan *Ensiklopedia*.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini guna mendapatkan data yang terkait dengan permasalahan maka penulis menggunakan dua teknik dalam pengumpulan data, diantaranya yaitu:

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dalam rangka melengkapi data yang dibutuhkan untuk penelitian ini. Wawancara juga dilakukan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah untuk pengadaan pembangunan perumahan lisa residence yang bertempat di Batu Kasek Pangambiran Ampalu Nan XX, Kec.

Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan memahami dan mempelajari dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, beserta dokumen-dokumen dan surat-surat yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

### 5. Teknik Pengolahan Data dan Analisa Data

Pada penelitian ini teknik pengolahan data yang dilakukan oleh penulis terhadap suatu data yang diperoleh selama penelitian dilakukan ialah dengan *editing* atau pemeriksaan yang dimana dilakukannya pengecekan atau penelitian kembali terhadap data yang telah dikumpulkan untuk mengetahui dan menilai kesesuaian serta relevansi data yang dikumpulkan untuk diproses lebih lanjut, sehingga menghasilkan suatu data yang akurat.

Demikian dengan telah diperolehnya data-data yang diperlakukan maka peneliti akan melakukan analisis data dengan metode analisis secara kualitatif, yakni uraian terhadap data dengan tidak menggunakan angka-angka yang berasal dari para ahli, peraturan perundangan-undangan termasuk data yang telah peneliti peroleh dari lapangan dengan gambaran detail permasalahan tersebut sehingga dapat ditarik menjadi satu kesimpulan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1. Tinjauan Mengenai Perjanjian

##### a. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian sering dikenal atau bisa juga disebut dengan kontrak, yang mana hal tersebut merupakan suatu adopsi dari istilah dalam bahasa Inggris yaitu *contract*, atau bisa juga dikenal sebagai suatu *agreement* atau *overeenkomst* yang diadopsi dari istilah didalam bahasa Belanda, selain hal tersebut, didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian Juga Dikenal dengan Istilah Persetujuan.<sup>14</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad, “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>15</sup>

Defenisi terhadap suatu perjanjian sejatinya telah disebutkan didalam Pasal 1313 KuhPerdata yang berbunyi “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”, perjanjian memegang peranan penting terhadap dari lahirnya perikatan/*verbinten*is sebagaimana yang telah diatur didalam Buku III KUHPerdata, Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwasannya “ Tiap- tiap perikatan itu terjadi karena persetujuan atau karena Undang-undang.”<sup>16</sup>

Secara umum hukum perjanjian menyangkut dan mengatur mengenai beberapa hal mengenai adanya hubungan pihak-pihak yang ada

---

<sup>14</sup> Nanda Amalia, 2013, *Op. cit.*, hlm. 16.

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Op. cit.*, hlm 290.

<sup>16</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm. 83

didalam perjanjian, akibat hukum atau sanksi dari tidak dilaksanakannya perjanjian serta menetapkan mengenai kapan terlaksananya dan berakhirnya kesepakatan, sedangkan perikatan itu sendiri merupakan suatu perhubungan hukum dari dua orang atau lebih, yang berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut kewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>17</sup>, menurut pendapat sri soedewi MS, menyatakan bahwasannya “perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya terhadap pihak lainnya dan begitu juga sebaliknya”, sedangkan menurut Wrijono Prodjodikoro mengatakan bahwasannya “perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>18</sup> Sementara itu menurut R. Subekti “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>19</sup>

#### **b. Asas-asas Perjanjian**

Didalam suatu perjanjian sudah seharusnya terdapat asas-asas, diantara asas-asas yang terdapat dialam perjanjian ialah.<sup>20</sup>

##### 1) Asas hukum perjanjian bersifat mengatur

Maksud dari asas hukum perjanjian bersifat mengatur ialah suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak akan menyebabkan terikatnya para pihak terhadap aturan yang mereka sepakati dan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 84.

<sup>18</sup> Lukman Santoso, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Media Pustaka, Yogyakarta, hlm. 49.

<sup>19</sup> R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Inter masa, Jakarta, hlm. 84.

<sup>20</sup> Nanda Amalia, 2013, *Op. cit.*, hlm. 20.

menyebabkan para pihak harus taat terhadap aturan yang mereka sepakati.

## 2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ialah suatu asas yang dimana didalamnya terdapat kebebasan dalam pembuatan suatu kontrak yang menyangkut apa saja yang dibuat oleh para pihak yang ada di kontrak tersebut, namun kebebasan tersebut dibatasi dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang.<sup>21</sup>

## 3) Asas konsensual

Asas konsensual merupakan suatu asas yang menandakan suatu perjanjian dibuat atas adanya persamaan kehendak atau kesepakatan para pihak didalam mengadakan suatu perjanjian yang mana hal ini dijelaskan didalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, kesepakatan merupakan suatu persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak<sup>22</sup>

## 4) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini memiliki arti bahwasannya “janji itu mengikat” sehingga berlakunya suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak makan sama dengan berlakunya suatu undang-undang karena sejatinya perjanjian merupakan suatu undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya yang sebagaimana telah disebutkan didalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPperdata.

## 5) Asas *Obligatoir*

Asas ini merupakan suatu pengaturan bahwa suatu kontrak yang

---

<sup>21</sup> Abdul Wahid, 2022, *Serba-serbi memahami hukum perjanjian di indonesia*, Budi Utama, Yogyakarta, hlm. 8.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 9.

dibuat oleh para pihak maka akan meingkat mereka, namun keterikatan para pihak tersebut hanyalah sebatas timbulnya suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing, sedangkan pemenuhan terhadap prestasinya belum dapat dilakukan atau dipaksakan hal ini dikarenakan kontrak kebendaannya belum terjadi.

### c. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk membuat sahnya suatu perjanjian memerlukan beberapa syarat-syarat, diantaranya ialah:

#### a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Maksud dari kata sepakat ialah bahwasannya dua pihak yang membuat atau mengadakan suatu perjanjian saling mengkehendaki dan berhubungan secara timbal balik. Selain itu juga adanya kemauan atas kesesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan yang lainnya dalam membuat atau mengadakan suatu perjanjian, jadi tidak boleh berdasarkan kemauan suatu pihak saja<sup>23</sup>

#### b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak atau subjek yang mengadakannya harus dinyatakan cakap secara hukum atau sudah dianggap dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh aturan undang-undang, menurut Pasal 1329 KUHPerdara setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap, yang mana subjek hukum itu terbagi dua yaitu manusia dan badan hukum<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Abdul Hakim, 2020, *Hukum perdata*, Pustaka Prima, Medan, hlm. 110.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 110.

c) Suatu hal tertentu

Didalam pembuatan perjanjian tentu saja harus menentukan dengan jelas jenis objek yang akan diperjanjikan didalamnya, apabila tidak maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum, didalam Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang menjadi objek didalam perjanjian, dan menurut Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek terhadap suatu perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.<sup>25</sup>

d) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan suatu hal yang tidak boleh bertentangan dengan aturan atau ketentuan undang-undang, sehingga tanpa adanya causa atau sebab yang halal maka suatu perjanjian akan batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, hal ini dikarenakan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif, hal ini sehingga berhubungan dengan perjanjian itu sendiri atau subjek hukum yang dilakukannya itu<sup>26</sup>

**d. Berakhirnya Perjanjian**

Suatu perjanjian yang diadakan oleh para pihak pasti memiliki akhir terhadap pemberlakuannya yang dimana berakhirnya perjanjian biasanya telah disepakati oleh para pihak melalui ketentuan-ketentuan yang mereka sepakati didalam perjanjian selain itu perjanjian juga dapat berakhir karena ditentukan atau dilanggar oleh undang-undang.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Joko Sriwidodo, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, hlm. 118.

<sup>26</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Op. cit.*, hlm. 87.

<sup>27</sup> Lukman Santoso, 2019, *Op. cit.*, hlm. 98.

Berakhirnya suatu perjanjian berbeda dengan berakhirnya suatu perikatan yang dimana dengan berakhirnya salah satu perikatan tidak akan menyebabkan berakhirnya perjanjian tapi berakhirnya seluruh perikatan maka akan menyebabkan berakhirnya perjanjian selain itu berakhirnya suatu perjanjian maka akan menyebabkan berlakunya suatu perikatan.<sup>28</sup>

Berakhirnya perikatan/perjanjian sudah disebutkan didalam Pasal 1381 KUHPerdara diantaranya ialah:

1) Karena Pembayaran

Pembayaran merupakan suatu bentuk pelunasan utang yang dimana dilakukan oleh debitur kepada kreditur yang berupa uang atau barang maupun jasa.

2) *Novasi* (Pembaharuan Utang)

Merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, dimana suatu perjanjian lama dan subjeknya akan dihapuskan dan muncul suatu objek dan subjek perjanjian yang baru.

3) Kompensasi

Kompensasi ialah merupakan bentuk berakhirnya perikatan dimana bertemunya hutang pihak yang satu dengan hutang pihak lainnya dalam jumlah yang sama sehingga menyebabkan berakhirnya hutang para pihak.

4) Percampuran Utang

Percampuran hutang merupakan suatu kondisi dimana posisi debitur atau orang yang berutang dengan posisi kreditur atau orang yang mempunyai piutang berada didalam kedudukan yang sama atau satu

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 98.

## 5) Pembebasan Utang

Pembebasan utang ialah suatu pernyataan yang dinyatakan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perhutangan, dan pernyataan tersebut dapat diterima oleh debitur

## 6) Kebatalan atau Pembatalan

Ada tiga penyebab dari timbulnya pembatalan atau batalnya perjanjian diantaranya ialah, perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang di isyaratkan dalam undang-undang, adanya cacat kehendak berupa kekhilafan, paksaan maupun penipuan.

## 7) Berlakunya syarat batal

Berlakunya syarat batal suatu perjanjian ialah apabila telah terpenuhinya kesepakatan mengenai perjanjian yang telah di sepakati oleh para pihak pada saat mengadakan perjanjian yang dibuatnya.

## 2. Tinjauan Mengenai Wanprestasi

### a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi atau biasa yang dikenal dengan istilah cidera janji, *default, non-fulfillment ataupun breach of contract* merupakan adanya suatu kondisi yang tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban dengan sebagaimana dengan mestinya berdasarkan apa yang telah disepakati bersama-sama seperti yang telah dinyatakan didalam kontrak.

Menurut bahasa belanda wanprestasi berasal dari kata wanprestatie yang memiliki makna yaitu prestasi buruk, suatu hal dapat dikatakan wanprestasi ialah apabila si debitur atau yang berutang tidak mampu melakukan apapun yang ia janjikan, sehingga ia dinyatakan alpa

atau lalai dalam melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan oleh dirinya.<sup>29</sup>

Wanprestasi itu sendiri secara umum dapat ditimbulkan oleh beberapa hal seperti adanya suatu kesengajaan, kelalaian serta adanya suatu kesalahan, sehingga menyebabkan timbulnya konsekuensi yuridis dari adanya suatu wanprestasi seperti timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk melakukan penuntutan terhadap adanya suatu ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi<sup>30</sup>

Wanprestasi berhubungan erat dengan adanya suatu perjanjian dan perikatan karena wanprestasi itu sendiri ialah suatu bentuk tidak terlaksananya suatu perjanjian sesuai dengan apa yang telah disepakati, Menurut A. Qiro, m Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:<sup>31</sup>

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Memenuhi Prestasi namun tidak tepat waktu
3. memenuhi prestasi namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan
4. Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan didalam perjanjian

Wanprestasi juga memiliki hubungan yang erat dengan somasi, hal ini dikarenakan somasi itu sendiri merupakan terjemahan dari kata *ingerbrekestelling*, apabila didalam suatu perjanjian tidak disebutkan mengenai jangka waktu pelaksanaan prestasi maka seorang kreditur harus melakukan peneguran untuk memperingatkan agar ia melaksanakan kewajibannya yang mana teguran tadilah yang biasa disebut dengan somasi..

---

<sup>29</sup> Abdul Hakim, 2020, *Op. cit.*, hlm. 147.

<sup>30</sup> Nanda Amalia, 2013, *Op. cit.*, hlm. 7.

<sup>31</sup> Abdul Wahid, 2022, *Op. cit.*, , hlm. 34.

Untuk memperingatan debitur supaya dia memenuhi prestasi maka perlu diberikan suatu peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi dalam waktu yang di tentukan, peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dan dapat juga secara tidak resmi, peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang di sebut *Sommatie*, kemudian pengadilan negeri dengan perantaraan juru sita menyampaikan surat peringatannya tersebut kepada debitur yang disertai berita acara penyampaianya<sup>32</sup>

Seorang baru bisa dikatakan wanprestasi ialah apabila orang tersebut telah menerima teguran tertulis berbentuk somasi yang dikirimkan kepadanya. Somasi umumnya dilakukan sebanyak 3 kali untuk memperingatkan orang yang wanprestasi, namun apabila somasi dihiraukan maka pihak yang dirugikan dapat melakukan penuntutan ke pengadilan.<sup>33</sup>

peringatan tertulis secara resmi dilakukan melalui pengadilan negeri yang berwenang, yang di sebut *Sommatie*, kemudian pengadilan negeri dengan perantaraan juru sita menyampaikan surat peringatannya tersebut kepada debitur yang disertai berita acara penyampaianya<sup>34</sup>

#### **b. Syarat Wanprestasi**

Terhadap terjadinya suatu wanprestasi didalam pelaksanaan perjanjian harus memiliki atau memenuhi beberapa syarat diantaranya yaitu:<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Op. cit.*, hlm 242.

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 35.

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Op. cit.*, hlm 242.

<sup>35</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2023, *Hukum Perjanjian: Kredit Gunakan Agunan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 14.

1. Syarat Materil, yaitu berupa:

a.) Kesengajaan, ialah adanya suatu hal yang dilakukan seseorang dengan atau sesuai seperti yang ia kehendaki, sehingga diketahui serta disadari oleh pelaku dan menimbulkan kerugian pada pihak lain

b.) Kelalaian, ialah merupakan suatu bentuk perbuatan yang secara tidak sadar dilakukan oleh dirinya atau patut menduga bahwa dengan adanya perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian

2. Syarat Formil

Syarat formilnyanya ialah adanya suatu peringatan atau somasi yang disebabkan dari adanya kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan, sehingga untuk menyatakannya sebagai wanprestasi maka harus dilakukan somasi untuk memperingatkan debitur atas kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh dirinya, yang dimana somasi tersebut dapat berupa kreditur mengkehendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek.

Seorang debitur yang telah melakukan atau digolongkan wanprestasi dapat dilakukan penuntutan sebagaimana diatur dalam Pasal

1267 KUHPerdata berupa:

1. Untuk melakukan pemenuhan perjanjian
2. Kewajiban pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan disertai ganti rugi

### c. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi merupakan adanya suatu kewajiban dari pihak yang melakukan wanprestasi untuk melakukan atau memberikan penggantian atas suatu kerugian yang ditimbulkan olehnya<sup>36</sup>. Ganti rugi secara implisit sudah diatur didalam Pasal 1239 KUHPerdara yang mana Pasal tersebut menyatakan “ tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan suatu penggantian biaya, rugi dan bunga, menurut Pasal 1243 KUHPerdara, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan atau dikerjakannya, hanya dapat dan dikerjakan dalam tenggang waktu yang di lewatkannya.

Komponen-komponen didalam ganti rugi adalah<sup>37</sup>

- 1) Biaya, yang dimaksud ialah menyangkut segala hal yang telah dikeluarkan oleh suatu pihak yang dirugikan atas adanya kontrak yang telah disepakati, seperti adanya akomodasi, biaya notaris dan biaya lainnya
- 2) Rugi, merupakan adanya suatu kondisi dimana suatu pengeluaran lebih banyak dari pada penapatan atau penerimaan yang telah disepakati sehingga menimbulkan adanya suatu ketidak sesuaian yang disebut dengan kerugian
- 3) Bunga, merupakan suatu kekurangan yang seharusnya diperoleh akan tetapi tidak jadi diperoleh oleh pihak kreditur karena adanya suatu

---

<sup>36</sup> Nanda Amalia, 2013, *Op. cit.*, hlm. 10.

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 11.

wanprestasi dari debitur

Pada umumnya bentuk dari ganti rugi yang sering dipergunakan ialah uang oleh karena itu menurut para ahli hukum perdata maupun yurisprudensi, uang merupakan suatu alat yang sangat praktis untuk digunakan dan uang merupakan suatu alat yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan sesuatu bentuk sengketa, selain uang masih ada beberapa bentuk lain yang digunakan sebagai ganti rugi, yaitu seperti pemulihan keadaan semula/*in natura* dan larangan mengulangi, akan tetapi keduanya ini jika tidak ditepai bisa diperkuat dengan adanya suatu uang paksa, akan tetapi uang paksa bukan wujud atau bentuk dari ganti rugi.<sup>38</sup>

Kerugian yang dimaksud merupakan kerugian nyata yang dapat di hitung pada saat dimulai atau diadakannya suatu perikatan atau perjanjian yang ditimbulkantimbul karena adanya suatu wanprestasi, yang mana terhadap jumlahnya ditentukan berdasarkan adanya perbandingan di antara keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan kenyataan apabila tidak ada ingkar janji, namun tidak semua kerugian dapat dimintakan pergantian kerugiannya, undang- undang memberikan pembatasan dengan menetapkan bahwasannya kerugian yang dapat dikira-kira, dan apabila barang yang diserahkan berupa uang tunai maka dapat diminta sebagai penggantian kerugian ialah bunga uang yang menurut penetapan undang-undang berjumlah 6% pertahun<sup>39</sup>.

Untuk melindungi debitur dari tuntutan sewenang-wenang dari pihak kreditur, undang-undang memberikan pembatasan terhadap ganti

---

<sup>38</sup> Abdul Hakim, 2020, *Hukum perdata*, Pustaka Prima, Medan, hlm. 150.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 150.

kerugian yang dibayar oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya, kerugian yang harus dibayar oleh debitur hanya meliputi:<sup>40</sup>

- a) Kerugian yang dapat diduga ketika membuat suatu perikatan dapat diduga itu tidak hanya mengenai kemungkinan timbulnya kerugian tetapi juga meliputi besarnya jumlah kerugian, jika jumlah kerugian melampaui batas yang dapat diduga, kelebihan yang melampaui batas dugaan itu tidak boleh dibebankan kepada debitur, kecuali jika debitur ternyata telah melakukan tipu daya
- b) Kerugian sebagai suatu akibat langsung dari adanya wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1248 KUHPerdara. Untuk menentukan syarat akibat langsung dipakai teori *adequate*. Menurut teori ini, akibat langsung ialah suatu akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi
- c) Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah utang, besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia, menurut Pasal 1250 KUHPerdara tidak dapat diberlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.

### 3. Tinjauan Mengenai Jual Beli

#### a. Pengertian dan Pengaturan Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli merupakan suatu bentuk persetujuan antara pihak yang satu dengan pihak lainnya untuk saling mengikatkan dirinya dalam menyerahkan suatu hak kebendaan dan

---

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Op. cit.*, hlm. 248.

pihak lain membayar sesuai harga yang diperjanjian, objek jual beli merupakan suatu barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta barang-barang tersebut tidak dilarang oleh Undang-undang untuk diperjual belikan<sup>41</sup>

Wirjono Prodjodikoro juga menyebutkan bahwa “jual beli merupakan suatu persetujuan atau kesepakatan pihak yang satu didalam menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang telah disepakati secara bersama”.<sup>42</sup> Sedangkan menurut Salim H.S “perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli, didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut”.<sup>43</sup>

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar, pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Dalam bahasa inggris jual beli tersebut hany dicakup dalam satu kata, yaitu *sale*. Jual beli dapat diartikan sebagai suatu perbuatan sehari-hari yang terjadi, antara pihak yang menjual benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak yang membeli untuk sekedar memenuhi kebutuhan sehari-hari.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Lukman Santoso, 2019, *Op. cit.*, hlm. 115.

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, hlm. 17.

<sup>43</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

<sup>44</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Op. cit.*, hlm. 317.

## **b. Perjanjian Jual Beli**

Unsur-unsur utama yang harus ada didalam dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus saling menyepakati harga dan benda yang akan menjadi objek jual beli.<sup>45</sup> Seperti yang di atur di dalam Pasal 1465 KUHPerdota yang berbunyi, “harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”.

Perjanjian jual beli baru dapat dikatakan sah apabila telah terjadi persetujuan para pihak mengenai harga dan barang, perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>46</sup>

## **c. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli**

Hak dari penjual ialah menerima pembayaran terhadap barang yang telah dijualnya kepada pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Begitupula dengan hak dari pembeli ialah menerima barang yang telah ia beli kepada penjual sedangkan kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang disebut juga

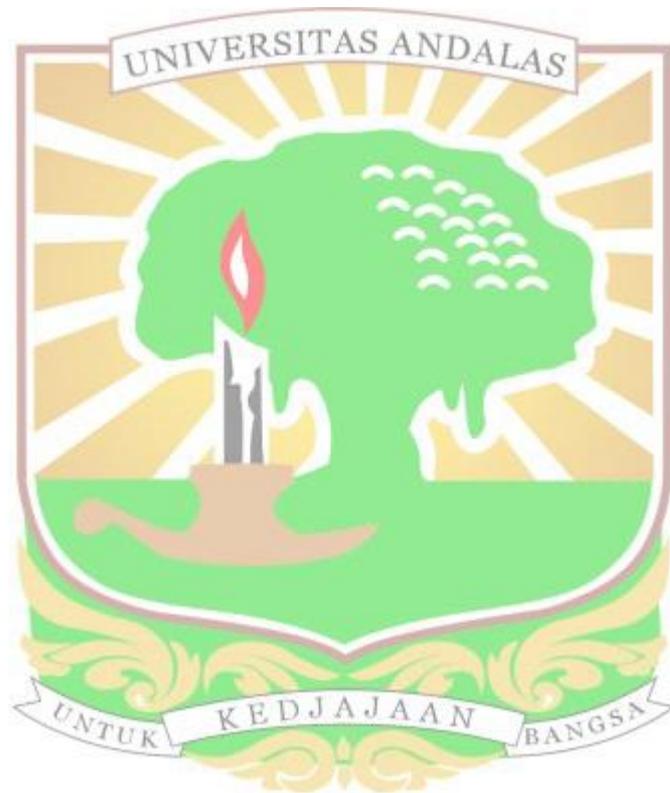
---

<sup>45</sup> R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT.CITRA Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 2.

kewajiban hukum.

Kewajiban hukum merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi dan dilakukan agar tidak menimbulkan akibat hukum sehingga apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu seperti adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban tersebut memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.<sup>47</sup>



---

<sup>47</sup> Bachsan Mustafa, 2003, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.41.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Developer dan Konsumen Perumahan Lisa Residence.

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan kesepakatan yang telah disepakati para pihak mengenai suatu hal tertentu maka diperlukan adanya suatu perjanjian, menurut Salim H.S perjanjian ialah suatu hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya didalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang disepakati.<sup>48</sup>

Suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tentu saja harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dijelaskan didalam pasal 1320 KUH Perdata agar nantinya perjanjian yang dibuat tersebut dapat memberikan suatu kepastian hukum, dengan telah dipenuhinya syarat sah didalam pembuatan perjanjian yang sebagaimana telah diatur didalam pasal 1320 KUH Perdata maka terhadap pelaksanaan suatu perjanjian tersebut sudah semestinya dilakukan dengan adanya itikad baik dari para pihak yang mengadakannya, hal ini dikarenakan agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlaksana dan terpenuhi dengan sebagaimana mestinya dan mengenai hal tersebut juga sesuai dan diatur didalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan adanya itikad baik.

---

<sup>48</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27.

Sementara itu perjanjian secara umum terdiri dari beberapa jenis salah satunya ialah perjanjian jual beli, sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Didalam prakteknya perjanjian jual beli merupakan suatu jenis perjanjian yang sering digunakan oleh banyak orang salah satu contohnya ialah sering digunakan terhadap jual beli atas suatu tanah yang menyebabkan adanya peralihan hak atas tanah terhadap selesainya jual beli tersebut, didalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut tercipta suatu perikatan yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanahnya dan pihak lainnya menyerahkan pembayaran terhadap tanah tersebut.

Salah satu contoh perjanjian jual beli tanah tersebut ialah jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer perumahan lisa residence yang dimana jual beli tanah tersebut dilakukan oleh para pihak dengan membuat suatu perjanjian jual beli untuk mengikat dan memberikan kepastian hukum terhadap kesepakatan yang telah mereka sepakati, perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer perumahan lisa residence tersebut di latarbelakangi karena adanya kemauan atau keinginan pihak developer perumahan lisa residence untuk membangun perumahan diatas tanah milik pemilik tanah yang berlokasi di daerah batu kasek dengan SHM No. 1653/Nagari Nan XX.

Didalam pelaksanaannya para pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian mengenai jual beli tanah terhadap SHM No. 1653/Nagari Nan XX,

perjanjian jual beli tanah tersebut dibuat oleh para pihak secara individu dengan individu antara pemilik tanah selaku penjual dengan developer selaku pembeli yang dibuat dan ditandatangani didalam bentuk perjanjian tertulis, yang mana didalam proses jual beli tanah tersebut terdapat dua perjanjian yang diadakan oleh para pihak diantaranya yaitu perjanjian pertama yang diberi nama dengan surat kesepakatan dan perjanjian kedua diberi nama surat perjanjian pelunasan.<sup>49</sup>

Demikian didalam pelaksanaannya ternyata perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dengan developer perumahan lisa residence terhadap SHM No. 1653/Nagari Nan XX tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya, karena didalam perjanjian yang diadakan oleh para pihak yang berupa perjanjian surat kesepakatan dan perjanjian pelunasan terdapat beberapa klausula yang tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak.

Hal tersebut bisa dilihat pada perjanjian pertama terhadap jual beli tanah tersebut yang diberi nama surat kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris Fiola Herman, SH.,M.kn. yang dibuat di Padang pada tanggal 27 September 2017, pada saat surat kesepakatan terhadap jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris Fiola Herman, SH.,M.kn., pihak penjual selaku pemilik tanah atau pihak pertama diwakili oleh tiga orang anggota kaum yaitu Suherman(MKW), Syarifuddin dan Sahirman yang ketiganya telah ditunjuk dengan adanya surat kesepakatan atas persetujuan anggota kaum, sedangkan pihak pembeli selaku developer atau pihak kedua dilakukan oleh Abriwati.

---

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025 pukul 15.43 WIB

Didalam perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan, terhadap jual beli tanah tersebut telah disepakati beberapa klausula oleh para pihak mengenai jual beli tanah diantaranya ialah:<sup>50</sup>

- 1) Pihak pertama bersedia menjual tanah tersebut seluas bagian dari luas atau hasil ukur ulang oleh BPN kepada pihak kedua dengan harga Rp.200.000/M
- 2) Pihak kedua bersedia membeli tanah tersebut
- 3) Pembayaran akan dilakukan didalam 3 tahap:
  - a) Pembayaran tahap pertama sebesar 30% akan dilakukan 6(enam) bulan setelah proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan selesai
  - b) Pembayaran tahap kedua sebesar 30% & akan dilakukan (enam) bulan setelah pembayaran tahap pertama
  - c) Pembayaran tahap ketiga/pelunasan akan dilakukan 6 (enam) bulan setelah pembayaran tahap kedua.
- 4) Komisi sebesar 2,5% dari harga akan ditanggung pihak pertama
- 5) Biaya turun waris dan pemecahan ditanggung oleh pihak pertama
- 6) Biaya balik nama dan pajak jual beli ditanggung oleh para pihak
- 7) Pihak pertama membolehkan untuk menggarap, mengolah dan memasuki lokasi tersebut
- 8) Pihak pertama menjamin bahwa lokasi tersebut tidak bersengketa, tergadai kepada pihak lain.

---

<sup>50</sup> Perjanjian pertama yang di berinama Surat Kesepakatan yang dibuat di Notaris Fiola Herman, SH, M.Kn., pada 27 September 2017 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

9) Pihak pertama bersedia menyerahkan sertipikat asli, dokumen-dokumen pendukung untuk proses turun waris paling lambat 1 bulan kepada pihak pertama

10) Perjanjian berlaku selama masa pembayaran selesai.

Demikian apabila telah tercapainya suatu kesepakatan dan telah dipenuhinya syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata maka lahirlah hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Oleh karena itu para pihak harus melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati, hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak bersifat kebalikan, apabila suatu hak bagi salah satu pihak maka dilain pihak akan menjadi suatu kewajiban.<sup>51</sup>

Hak dan kewajiban pihak pertama selaku penjual atau pemilik tanah yang muncul dari perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan tersebut ialah sebagai berikut.<sup>52</sup>

1) Kewajiban:

- a) Berkewajiban menjual tanah kepada pihak kedua selaku pembeli dengan harga jual Rp. 200.000 per meternya
- b) Menanggung komisi sebesar 2,5% dari harga yang akan ditanggung oleh pihak pertama
- c) Menanggung biaya turun waris dan pemecahan sertipikat
- d) Bersama-sama dengan pihak kedua selaku pembeli menanggung biaya balik nama dan pajak jual beli

---

<sup>51</sup> Marvita Langi, 2016, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli", Jurnal Lex Privatum, Vol. 4, No. 3, hlm. 100

<sup>52</sup> Perjanjian pertama yang di berinama Surat Kesepakatan yang dibuat di Notaris Fiola Herman, SH, M.Kn., pada 27 September 2017 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

- e) Membolehkan pihak kedua untuk menggarap, mengolah dan memasuki lokasi atau objek jual beli tanah tersebut
- f) Menjamin lokasi atau objek jual beli tanah tersebut tidak bersengketa, teradai kepada pihak lain
- g) Bersedia menyerahkan sertipikat asli, dokumen-dokumen pendukung untuk proses turun waris paling lambat sebulan kepada pihak kedua

2) Hak:

- a) Pihak pertama berhak menerima pembayaran terhadap jual beli tanahnya dengan nilai Rp.200.000 Per meternya
- b) Pihak pertama berhak menerima pembayaran yang dilakukan dalam 3 tahap oleh pihak kedua selaku pembeli.
- c) Berhak menerima tanggungan biaya terhadap biaya balik nama dan pajak jual beli, karena ditanggung oleh kedua belah pihak

Demikian Hak dan kewajiban pihak kedua selaku pembeli yang muncul dari perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan tersebut ialah sebagai berikut:<sup>53</sup>

1) Kewajiban:

- a) Melakukan pembelian tanah dengan nilai Rp. 200.000 Permeternya
- b) Melakukan pembayaran kepada pihak pertama selaku pemilik tanah dalam 3 tahap terhadap jual beli tanah tersebut
- c) Bersama-sama dengan pihak pertama selaku pembeli menanggung biaya balik nama dan pajak jual beli

---

<sup>53</sup> Perjanjian pertama yang di berinama Surat Kesepakatan yang dibuat di Notaris Fiola Herman, SH, M.Kn., pada 27 September 2017 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

2) Hak:

- a) Penanggungan komisi sebesar 2,5% dari harga yang akan ditanggung oleh pihak pertama
- b) Penanggungan biaya turun waris dan pemecahan oleh pihak pertama
- c) Berhak menerima tanggungan biaya terhadap biaya balik nama dan pajak jual beli, karena ditanggung oleh kedua belah pihak
- d) Menerima izin atau perbolehan untuk menggarap, mengolah dan memasuki lokasi atau objek jual beli tanah tersebut
- e) Mendapatkan jaminan bahwasannya lokasi atau objek jual beli tanah tersebut tidak bersengketa, tergadai kepada pihak lain
- f) Menerima sertipikat asli, dokumen-dokumen pendukung untuk proses turun waris paling lambat 1 bulan dari pihak pertama

Didalam pelaksanaan perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan tersebut, hak dan kewajiban para pihak yang tertuang didalam surat kesepakatan sejatinya telah dilaksanakan oleh para pihak namun didalam pelaksanaannya masih terdapat kekurangan yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan klausula yang ada di dalam perjanjian sehingga tidak diuntungkannya salah satu pihak yang ada didalam perjanjian tersebut.

Hal tersebut dikarenakan masih terdapat beberapa klausula yang didalam pelaksanaannya tidak berjalan karena terhambat oleh adanya klausula lainnya yang tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya, salah satu bentuknya ialah klausula mengenai pembayaran yang dimana pembayaran tahap pertama baru bisa dilakukan 6 (enam) bulan setelah proses turun waris,

pemecahan sertipikat serta pengurusan izin perumahan selesai,<sup>54</sup> sementara itu didalam pelaksanaannya baik pihak penjual dan pihak pembeli sama sekali tidak menerima hak dan melakukan kewajibannya terhadap pembayaran karena proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan belum kunjung selesai dilakuan setelah sekian lama diurus oleh pihak pembeli dari tahun 2017

Demikian didalam pelaksanaannya untuk proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan telah disepakati oleh para pihak untuk segala biaya turun waris dan pemecahan sertipikat ditanggung oleh pihak pertama selaku penjual dengan ditalang terlebih dahulu oleh pihak kedua atau pembeli dan pihak pertama selaku penjual hanya menyiapkan dokumen yang diperlukan untuk pengurusan terhadap turun waris sedangkan pengurusannya ditanggung oleh pihak kedua selaku pembeli.

Terhadap pelaksanaan klausula perjanjian tersebut pihak pertama selaku penjual telah memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada pihak kedua untuk dilakukan pengurusan, serta pihak kedua selaku pembeli sebenarnya telah melakukan tugasnya terhadap apa yang telah di perjanjikan yaitu untuk melakukan pengurusan terhadap proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan dan juga telah melakukan penalangan terlebih dahulu terhadap biaya yang di dikeluarkan namun didalam proses pengurusan tersebut terdapat permasalahan atau hambatan yang membuat diulangnya proses pengurusan yang menyebabkan tertundanya atau

---

<sup>54</sup> Perjanjian pertama yang di berinama Surat Kesepakatan yang dibuat di Notaris Fiola Herman, SH, M.Kn., pada 27 September 2017 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

tidak selesainya pihak kedua selaku pembeli didalam melakukan turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan.<sup>55</sup>

Menanggapi tidak kunjung selesainya pihak kedua didalam melakukan pengurusan terhadap proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan, sehingga hal ini berdampak terhadap pelaksanaan klausula lainnya didalam perjanjian tersebut, klausula tersebut ialah mengenai pembayaran yang mana pembayaran tersebut menjadi salah satu poin yang sangat penting dan utama didalam perjanjian jual beli, hal ini dikarenakan perjanjian jual beli tidak akan selesai apabila pembayaran terhadap jual beli tersebut belum terpenuhi, sedangkan barang dan harga itu sendiri merupakan unsur esensial yang ada didalam perjanjian jual beli tersebut.

Demikian pelaksanaan klausula lainnya terhadap perjanjian tersebut mengenai jaminan bahwasannya tanah tersebut tidak tergadai dan tidak bersengketa, klausula mengenai izin penggarapan, pengolahan dan memasuki lokasi tanah, pihak pertama telah bersedia menjual tanahnya dengan luas dan harga yang telah disepakati dan penanggungan pihak pertama terhadap segala biaya yang di keluarkan terhadap pengurusan tanah, sudah dapat terlaksana dengan sebagaimana mestinya yang mana hal ini dibuktikan dengan telah terbangunnya rumah di tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedangkan pihak pertama selaku penjual belum juga menerima pembayaran terhadap jual beli tanahnya dari pihak kedua selaku pembeli dan baru hanya menerima

---

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025 Pukul 16.00 WIB

panjangnya saja senilai Rp. 50.000.000 atau lima puluh juta sementara tanah tersebut telah di bangun perumahan.

Menanggapi tidak kunjung selesainya proses pengurusan turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan yang dilakukan oleh pihak kedua, yang menyebabkan pihak pertama belum bisa menerima pembayaran terhadap jual beli tanah yang dilakukan semenjak tahun 2017 sehingga terhadap pengurusan yang tak kunjung selesai tersebut lalu pada tahun 2020 pemilik tanah selaku penjual mengadakan pertemuan dengan pihak kedua selaku pembeli untuk membahas bagaimana pelaksanaan terhadap klausula pembayaran pada perjanjian yang diberinama surat kesepakatan jual beli tanah yang telah mereka sepakati dihadapan notaris Fiola Herman, SH.,M.kn. di Padang tanggal 27 September 2017.

Pertemuan tersebut didasari karena dari sekian tahun menunggu pengurusan terhadap proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan tak kunjung selesai sehingga hal ini berdampak pada pihak pertama yang tak kunjung bisa menerima pembayaran karena terikat salah satu klausula yang ada didalam perjanjian tersebut, yaitu klausula mengenai pembayaran dimana pembayaran tahap pertama baru bisa dibayarkan 30% setelah 6 bulan semenjak proses turun waris, pemecahan sertipikat dan pengurusan izin perumahan selesai.

Didalam pertemuan tersebut kedua belah pihak saling berdiskusi mengenai pelaksanaan serta jalan keluar terhadap masalah yang dihadapi dari adanya perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan tersebut, setelah berdiskusi antara satu dengan lainnya maka kedua belah pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian baru untuk menggantikan perjanjian lama agar

pelaksanaan perjanjian kedepannya dapat lebih menjamin hak dan kewajiban serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak khususnya mengenai pembayaran .<sup>56</sup>

Menurut penulis terhadap hasil penelitian tersebut yang dimana terhadap pertemuan yang dilakukan oleh para pihak untuk membahas mengenai jalan keluar terhadap pelaksanaan klausula perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan tersebut ialah sudah sangat tepat, hal ini sejalan dengan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya suatu perjanjian harus dilakukan dengan adanya itikad baik hal ini ditandai dengan adanya pertemuan yang dilakukan oleh para pihak untuk membahas mengenai perjanjian yang mereka sepakati, selain itu didalam perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan tersebut juga tidak dicantumkan mengenai jangka waktu yang pasti terhadap klausula-klausula yang ada didalamnya, sebenarnya mengenai jangka waktu perjanjian tersebut memang tidak ada kewajiban didalam menentukannya hal ini dikarenakan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang memberikan keleluasaan bagi para pihak dalam menentukan segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang

Demikian dengan tidak adanya jangka waktu yang pasti terhadap klausula yang ada di perjanjian tersebut sehingga penulis menganalisa bahwasannya hal ini nantinya dikhawatirkan akan menimbulkan adanya suatu ketidakpastian hukum dan kerugian yang dirasakan oleh para pihak terhadap apa yang di perjanjian yang mana nantinya bisa memicu untuk timbulnya suatu

---

<sup>56</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025 Pukul 16.06 WIB

sengketa, sehingga dengan adanya pertemuan yang dilakukan oleh para pihak tersebut yang membahas mengenai pelaksanaan perjanjian pertama dengan berbagai hambatannya yang menyebabkan kerugian bagi para pihak maka hal ini nantinya akan dapat meminimalisir adanya sengketa di kemudian hari, sehingga pertemuan yang dilakukan oleh para pihak sudah sangat tepat karena sejalan dengan pasal 1338 mengenai itikad baik didalam pelaksanaan perjanjian yang ditunjukkan adanya niatan baik dari para pihak untuk mengatasi segala kendala yang timbul dari adanya perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan tersebut.

Demikian dengan adanya pertemuan tadi untuk membahas segala kendala yang timbul dari adanya perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan tersebut lalu lahirlah perjanjian kedua yang dibuat secara tertulis dan diberi nama surat perjanjian pelunasan, perjanjian tersebut dibuat dengan adanya kesepakatan dan tanpa adanya paksaan dari para pihak yang tujuan dibentuknya ialah untuk mengatasi kendala atau hambatan yang ada pada pelaksanaan perjanjian pertama dan salah satu klausula yang ada di perjanjian tersebut menyebutkan bahwasannya perjanjian pertama menjadi batal demi hukum, maka dengan adanya kata sepakat didalam mengadakan perjanjian kedua tersebut maka dapat disimpulkan bahwasannya perjanjian tersebut akan mengikat para pihak dan berlaku seperti undang-undang, sehingga perjanjian sebelumnya tidak berlaku lagi dan para pihak tidak terikat lagi dengan klausula yang ada di perjanjian sebelumnya.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Dhira Utari Umar, 2020, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata", Jurnal Lex Privatum Vol. VIII, No.1, hlm. 40.

Perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan tersebut dibuat oleh pihak penjual selaku pemilik tanah atau pihak pertama dengan diwakili oleh tiga orang anggota kaum yaitu Suherman(MKW), Syarifuddin dan Sahirman yang ketiganya telah ditunjuk dengan adanya surat kesepakatan atas persetujuan anggota kaum, sedangkan pihak pembeli selaku developer atau pihak kedua diwakili oleh Abriwati pada 12 November 2020 di Padang dan telah telah di warneking nomor: 504/W/XI-2020 pada tanggal 13 November 2020 di notaris Harti Virgo Putri, SH.

Demikian Didalam perjanjian pelunasan tersebut terdapat beberapa klausula yang telah disepakati oleh masing-masing pihak diantaranya ialah mengenai :<sup>58</sup>

- a) Pihak pertama sepakat menjual dan pihak kedua sepakat membeli sebagian tanah tersebut seluas 5.200M<sup>2</sup> dengan harga Rp.250.000 permeternya
- b) Pihak kedua akan melakukan pelunasan kepada pihak pertama sebesar Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta), paling lambat bank akhir Februari 2021
- c) Jika pihak kedua tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan diatas maka tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun
- d) Seluruh biaya pajak waris, pajak jual beli, biaya balik nama dan biaya lainnya keatas nama pihak kedua akan menjadi kewajiban pihak kedua

---

<sup>58</sup> Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarneking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

- e) Sisa pembayaran Rp.50.000.000 (lima puluh juta) akan ditahan oleh pihak kedua sampai kelengkapan administrasi lengkap untuk melakukan jual beli atas nama pihak kedua
- f) Pihak pertama memberikan izin kepada pihak kedua untuk melanjutkan aktivitas pembangunan
- g) Pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) menjadi tanggung jawab penuh pihak kedua sampai pembayaran di lunasi
- h) Pemecahan sertifikat tanah yang dibeli oleh PT. LIMBANANG SARILAMAK SEJAHTERA (Lisa Residence) kepengurusannya dibantu oleh pihak kedua.
- i) Dengan ditandatanganinya kesepakatan ini, perjanjian dan kesepakatan yang dibuat sebelumnya dinyatakan batal demi hukum.

Demikian Hak dan kewajiban pihak pertama selaku penjual yang muncul dari perjanjian kedua yang diberi nama surat perjanjian pelunasan tersebut ialah sebagai berikut:<sup>59</sup>

- 1) Kewajiban
  - a) Berkewajiban menjual sebagian tanahnya kepada pihak kedua seluas 5.200M<sup>2</sup> dengan harga permeternya Rp. 250.000 dengan total harga senilai Rp. 1.300.000.000
  - b) Adanya penahanan sisa pembayaran senilai Rp. 50.000.000 yang akan ditahan oleh pihak kedua sampai kelengkapan administrasi lengkap untuk melakukan jual beli atas nama pihak kedua

---

<sup>59</sup> Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarmeking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

c) Memberikan izin kepada pihak kedua untuk memasuki lokasi guna untuk melanjutkan aktivitas pembangunan

d) Menanggung biaya pemecahan sertifikat terhadap kelebihan tanah yang dibeli oleh pihak kedua

2) Hak

a) Menerima pelunasan sebesar Rp. 1.300.000.000 paling lambat pencairan bank akhir Februari 2021 dari pihak kedua

b) Menerima pengembalian tanah dan segala aset yang berada di atasnya dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun jika pihak kedua tidak melakukan pembayaran sesuai tenggat waktu kesepakatan

c) Menerima penanggung seluruh biaya pajak waris, pajak jual beli, biaya balik nama dan biaya lainnya keatas nama pihak kedua yang akan di tanggung oleh pihak kedua

d) Penanggung pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dilakukan oleh pihak kedua

Demikian Hak dan kewajiban pihak kedua selaku pembeli yang muncul

dari perjanjian kedua yang diberi nama surat perjanjian pelunasan tersebut ialah sebagai berikut.<sup>60</sup>

1) Kewajiban

a) Melakukan pembelian tanah kepada pihak pertama seluas 5.200M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 250.000 per meternya dengan total harga senilai Rp. 1.300.000.000

---

<sup>60</sup> Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarmeking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

- b) Melakukan pelunasan kepada pihak perama sebesar Rp.1.300.000.000 paling lambat akhir februari 2021
- c) Jika pihak kedua tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan diatas maka tanah dan seluruh aset akan dikembalikan atau kembali kepada pihak pertama tanpa ada syarat dan pembayaran apapun
- d) Menanggung seluruh biaya pajak waris, pajak jual beli, biaya balik nama dan biaya lainnya keatas nama pihak kedua
- e) Menanggung biaya pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) sampai dilunasi

2) Hak

- a) Menahan sisa pembayaran senilai Rp. 50.000.000 sampai kelengkapan administrasi lengkap untuk melakukan jual beli atas nama pihak kedua
- b) Menerima izin untuk memasuki lokasi atau objek jual beli tanah guna untuk melanjutkan aktivitas pembangunan

Perjanjian kedua yang diberi nama surat perjanjian pelunasan ternyata didalam pelaksanaannya tidak berjalan dengan sebagaimana yang telah tertuang didalam perjanjian tersebut, hal ini dikarenakan terdapat beberapa klausula yang terlaksana dan tidak terlaksana karena terhambat oleh tidak terlaksananya klausula utama pada perjanjian kedua yang diberi nama surat perjanjian pelunasan, klausula yang terpenuhi tersebut ialah klausula yang berhubungan dengan luas dan harga jual beli tanah, klausula mengenai izin untuk melanjutkan aktivitas pembangunan, klausula mengenai pembayaran

PBB dan klausula mengenai kesepakatan batal demi hukum perjanjian yang dibuat sebelumnya.<sup>61</sup>

Sementara itu klausula yang tidak terlaksana atau tidak terpenuhi didalam perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan tersebut ialah mengenai klausula pemecahan sertipikat, klausula mengenai penanggungn biaya pajak waris, pajak jual beli, biaya balik nama dan biaya lainnya keatas nama pihak kedua, yang mana klausula tersebut tadi tidak dapat terlaksana karena terhambat oleh tidak terlaksananya klausula utama pada perjanjian tersebut yang berupa pembayaran pelunasan terhadap jual beli tanah senilai Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta) dengan batas waktu akhir februari 2021 oleh pihak pembeli kepada pihak penjual serta jaminan tanah kembali menjadi pemilik tanah tanpa ada syarat dan pembayaran apapun apabila tidak dilakukan pelunasan juga tidak terlaksana sesuai dengan kesepakatan para pihak didalam surat perjanjian pelunasan tersebut.<sup>62</sup>

Hal ini dibuktikan dengan tidak dibayarkannya uang pelunasan oleh pihak kedua selaku pembeli kepada pihak pertama selaku penjual sampai batas waktu yang telah ditentukan yaitu pada akhir februari 2021 bahkan pada akhir tenggat pembayaranpun pihak pembeli tidak ada sama sekali melakukan pengangsuran atau menunjukkan itikad baiknya terhadap pelunasan uang jual beli tanah yang telah ia lakukan dengan pemilik tanah, sehingga dengan adanya hal tersebut sesuai dengan apa yang telah di sepakati didalam perjanjian kedua

---

<sup>61</sup> <sup>61</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025 Pukul 16.12 WIB

<sup>62</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025., Pukul 16.43 WIB

yang diberinama surat perjanjian pelunasan maka tanah dan bangunan kembali menjadi milik pemilik tanah tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun.<sup>63</sup>

Demikian berdasarkan analisa penulis dengan tidak dilaksanakannya klausula mengenai nominal dan tenggat waktu pembayaran yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak kedua selaku pembeli dinyatakan wanprestasi hal ini didasari dengan pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya si berutang selaku pihak kedua atau pembeli dianggap lalai karena lewatnya waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian, hal ini didasari karena tidak dilaksanakannya pembayaran sesuai dengan nominal dan jangka waktu yang telah ditentukan hal ini didalam perjanjian.

Menanggapi hal tersebut dengan tidak dilaksanakannya klausula mengenai pembayaran pada akhir februari 2021 dan tidak adanya itikad baik dari pihak pembeli didalam melakukan pelunasan, maka tak lama dari itu pihak penjual selaku pemilik tanah mengadakan pertemuan dan menanyakan kejelasan terhadap pembayaran jual beli tanah tersebut kepada pihak kedua selaku pembeli, karena berdasarkan surat pelunasan tersebut juga terdapat klausula yang menyatakan bahwasannya jika tidak dilakukan pembayaran kepada pihak pertama pada akhir februari 2021 maka tanah dan seluruh aset kembali kepada pihak pertama tanpa ada syarat dan pembayaran apapun.<sup>64</sup>

Demikian pada saat meminta penjelasan kepada pihak kedua selaku pembeli mengenai pembayaran pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut,

---

<sup>63</sup>*Ibid*

<sup>64</sup> Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarmeking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

pihak kedua selaku pembeli selalu saja meminta pengunduran pembayaran pelunasan dan menginginkan untuk diperpanjang waktu pelunasan uang senilai Rp1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta) tersebut serta meminta adanya suatu perjanjian baru, sehingga dengan menanggapi adanya hal tersebut pemilik tanah menolak permintaan pihak kedua selaku pembeli, hal ini dikarenakan dengan apa yang telah terjadi sebelumnya pihak kedua selaku pembeli tidak beritikad baik didalam setiap perjanjian yang dibuatnya karena tidak memenuhi apa yang telah di perjanjikan oleh masing-masing pihak dan ketika di beri keringanan untuk pengunduran pembayaran pelunasan jual beli tanah pihak pembeli tetap saja tidak melaksanakan pembayaran atau tidak beritikad tidak baik terhadap pelunasan tersebut<sup>65</sup>

Menanggapi dengan adanya hal tersebut penulis menganalisa bahwasannya penolakan yang dilakukan oleh pihak pertama selaku penjual terhadap adanya permintaan pihak kedua selaku pembeli untuk perpanjangan waktu pembayaran tersebut telah tepat, karena sejatinya nominal dan jangka waktu pembayaran telah disepakati oleh para pihak tanpa adanya paksaan sehingga penolakan terhadap perpanjangan pembayaran tersebut adalah resiko yang harus diterima oleh pihak kedua selaku pembeli, karena sejatinya menurut pasal 1233 KUH Perdata tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan dan karena undang-undang.

Demikian dengan tidak dilaksanakannya klausula mengenai pelunasan oleh pihak kedua selaku pembeli maka berdasarkan perjanjian pelunasan tersebut tanah dan seluruh aset akan kembali kepada pihak pertama selaku

---

<sup>65</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025 Pukul 16.12 WIB

penjual dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun, namun didalam pelaksanaan klausula tersebut tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan disepakati oleh masing-masing pihak, hal ini dikarenakan pihak pertama selaku penjual tidak bisa menguasai tanah dan aset yang menjadi objek jual beli tersebut secara langsung sehingga hal ini tentu saja tidak sesuai dengan pelaksanaan terhadap klausula didalam perjanjian pelunasan tersebut.

Didalam klausula surat perjanjian pelunasan tersebut dijelaskan bahwasannya pihak pertama selaku penjual bisa menguasai tanah tanpa adanya suatu syarat dan pembayaran apapun, akan tetapi didalam kenyataannya pihak pertama selaku penjual tidak bisa menguasai tanahnya karena dihalang-halangi oleh konsumen yang membeli rumah dari developer selaku pihak kedua atau pembeli didalam perjanjian jual beli tanah tersebut padahal pemilik tanah memiliki dasar atau alas hak yang kuat terhadap kepemilikan tanah dan bangunan tersebut yang ditandai dengan adanya sertipikat hak milik dan perjanjian yang dibuatnya dengan developer, sehingga hal ini didalam pelaksanaan klausula perjanjiannya bertentangan dengan klausula mengenai kembalinya tanah dan seluruh aset kepada pihak pertama tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun.

Hal tersebut dikarenakan tanah dan aset yang berupa rumah yang telah didirikan diatas tanah tersebut sebagian telah dijual belikan kepada konsumen oleh pihak kedua, sehingga ketika pihak pertama selaku pemilik tanah ingin menguasai tanahnya dihalang-halangi dan mendapat penolakan oleh konsumen perumahan tersebut, karena konsumen tersebut merasa bahwasannya itu adalah

haknya dan mereka telah melakukan pembayaran kepada developer selaku pihak kedua atau pembeli didalam perjanjian jual beli tanah tersebut.<sup>66</sup>

Berdasarkan adanya hal tersebut penulis berpendapat bahwa dengan tidak bisa dikuasanya tanah dan bangunan secara langsung maka hal ini bertentangan dengan pasal 1261 KUH Perdata yang mana pasal tersebut menyatakan bahwasannya apabila syarat yang ada didalam perjanjian telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut. Selain itu menurut penulis dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang di perjanjikan dengan pelaksanaan dilapangan maka penulis menganggap bahwasannya pihak kedua selaku pembeli melakukan wanprestasi karena memenuhi unsur wanprestasi yaitu memenuhi prestasi namun berbeda dengan apa yang di perjanjikan, hal ini didasari karena tidak bisanyaa pemilik tanah dalam menguasai dan memiliki tanahnya secara langsung dan tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun sesuai kesepakatan yang diperjanjikan pada perjanjian pelunasan tersebut.

Penulis juga berpendapat mengenai atas apa yang dilakukan oleh konsumen terhadap pihak pertama selaku pemilik tanah adalah tindakan yang salah hal ini dikarenakan tanah tersebut merupakan hak milik bagi pemilik tanah yang ditandai dengan adanya sertipikat hak milik atas nama pemilik tanah, sehingga kepemilikan atas tanah tersebut masih menjadi milik si pihak pertama selaku pemilik tanah, karena menurut pasal 20 Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahawasannya hak milik ialah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dimiliki orang atas tanah, serta terhadap tanah tersebut belum dialihkan kepada

---

<sup>66</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025, Pukul 16.50 WIB

pihak developer selaku pihak kedua atau pembeli, sehingga tidak ada kewenangan konsumen dalam menghalangi atau melakukan penolakan kepada pihak pertama selaku pemilik tanah dalam menguasai tanahnya.

## **B. KENDALA YANG DITEMUI DIDALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN DAN SOLUSI PENYELESAIANNYA**

Terhadap adanya perjanjian yang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ada didalam pasal 1320 KUH Perdata maka segala prestasi dan kesepakatan yang telah dibuat didalam perjanjian tersebut harus ditaati dan dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya, karena sejatinya menurut pasal 1338 KUH Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan didalam pelaksanaannya suatu perjanjian menurut pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik yang mana hal tersebut ditujukan agar tidak merugikan para pihak di kemudian hari

Dalam hal perjanjian jual beli tanah antara penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer untuk pembangunan perumahan lisa residence ternyata didalam pelaksanaan perjanjiannya tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya, hal ini dikarenakan terdapat beberapa permasalahan yang menyebabkan perjanjian tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian, sehingga menyebabkan kerugian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut, permasalahan yang dihadapi didalam perjanjian tersebut didasari oleh adanya faktor internal dan eksternal diantaranya ialah:

## 1. FAKTOR INTERNAL

### a) **Terhambatnya Pemilik Tanah Dalam Mendapatkan Pembayaran Terhadap Jual Beli Tanah Pada Perjanjian Pertama yang Diberinama Surat Kesepakatan**

Terhadap jual beli tanah tersebut pihak penjual selaku pemilik tanah tidak mendapatkan haknya berupa pembayaran terhadap tanah miliknya yang dijual belikan, yang dimana pembayaran tersebut tidak dapat dilakukan oleh pihak kedua selaku pembeli atau developer hal ini dikarenakan terikat dengan salah satu klausula yang ada di perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan, dimana menurut klausula tersebut pembayaran dilakukan selama 3x tahap pembayaran, yang dimana pembayaran pertama akan dilakukan senilai 30% dari harga jual setelah 6 bulan semenjak selesainya proses turun waris dan pemecahan sertipikat serta izin perumahan selesai.<sup>67</sup>

Berhubung tidak kunjung selesainya proses turun waris dan pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh pihak kedua selaku pembeli yang dilakukan semenjak tahun 2017, menyebabkan pihak pertama selaku penjual atau pemilik tanah belum bisa mendapatkan pembayaran terhadap tanah tersebut, sehingga penjual selaku pemilik tanah berada didalam posisi yang tidak diuntungkan karena tidak adanya kepastian kapan akan dilakukan pembayaran terhadap tanah yang ia jual belikan kepada pembeli selaku developer karena syarat terhadap pembayaran tersebut dapat dilakukan belum terpenuhi pelaksanaannya.

---

<sup>67</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025., Pukul 16.48 WIB

Demikian dengan belum bisa dibayarkannya uang jual beli terhadap tanah tersebut pihak pertama selaku penjual atau pemilik tanah mengalami kerugian, karena belum bisa menerima uang, apalagi dahulunya tanah tersebut merupakan sawah dan pemilik tanah rutin menerima uang terhadap sawah tersebut sehingga dengan tidak jelasnya proses turun waris dan pemecahan sertipikat ini tentu saja merugikan pemilik tanah karena belum bisa mendapatkan pembayaran.

Menanggapi adanya permasalahan tersebut maka penulis berpendapat bahwa hal ini telah sesuai dengan klausula yang ada di perjanjian dan aturan hukum yang berlaku yaitu pasal 1269 KUH Perdata yang menyatakan bahwasannya apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan tidak dapat ditagih sebelum waktu itu datang.

Selain itu karena perjanjian telah dibuat dengan adanya kesepakatan dari kedua pihak sehingga dengan adanya perjanjian tersebut akan menciptakan adanya suatu perikatan, yang memaksa para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati didalam perjanjian, dan karena terikat oleh salah satu klausulalah pihak pemilik tanah tidak dapat memaksa untuk meminta pembayaran kepada pembeli, sehingga dengan terikat pemilik tanah terhadap klausula yang telah disepakatinya dengan pembeli pada perjanjian tersebut, pemilik tanah tidak bisa menuntut pembayaran atau kerugian yang dialaminya, karena hal tersebut sudah menjadi resiko terhadap klausula yang disepakatinya.

Namun didalam perakteknya tentu saja dengan tidak adanya kepastian terhadap pembayaran akan merugikan pihak penjual selaku pemilik tanah karena sejatinya menurut pasal 1457 KUH Perdata jual beli merupakan suatu

perikatan yang mana salah satu pihak menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya diminta untuk membayar harga yang di janjikan sehingga apabila barang telah diserahkan dan harga tidak dibayar tentu saja hal ini melanggar ketentuan pasal tersebut dan menyebabkan kerugian bagi pihak penjual maka diperlukan adanya suatu kepastian terhadap waktu pembayaran yang ada di dalam jual beli tersebut.

**b) Tidak Dibayarkannya Uang Pelunasan Terhadap Jual Beli Tanah Sesuai Dengan Nominal dan Jangka Waktu Pelunasan Sesuai Dengan Kesepakatan Pada Perjanjian Kedua yang Diberinama Surat Perjanjian Pelunasan**

Didalam pelaksanaan perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan yang mana perjanjian ini menggantikan perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan, pada surat perjanjian pelunasan tersebut para pihak sepakat didalam perjanjian bahwasannya pihak kedua selaku pembeli atau developer akan melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah kepada pihak pertama senilai Rp.1.300.000.000 paling lambat pembayaran pelunasan pada Februari 2021, akan tetapi didalam pelaksanaannya pembayaran tersebut tidak dibayarkan oleh pihak kedua selaku pembeli atau developer pada jangka waktu dan nominal yang telah disepakati dengan alasan yang tidak jelas yaitu bahwasannya pembeli selaku developer tidak punya uang untuk melakukan pelunasan sesuai nominal yang disepakati, walaupun begitu penjual selaku pemilik tanah tetap terus menagih dan menanyakan kejelasan terhadap pembayaran tersebut, namun ketika setiap pemilik tanah selaku penjual menagih dan menanyakan kejelasann mengenai pembayaran tersebut, selalu saja pembeli selaku developer memberikan alasan

atau jawaban yang sama yaitu tidak punya uang untuk melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut.<sup>68</sup>

Demikian dengan adanya alasan tersebut pemilik tanah tidak mempercayai adanya hal tersebut, hal ini dikarenakan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut telah di jual belikan kepada konsumen, yang mana secara tidak langsung dengan adanya jual beli tersebut pihak pembeli selaku developer seharusnya mempunyai uang untuk melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah yang dilakukannya dengan pemilik tanah, oleh sebab inilah pemilik tanah beranggapa pihak pembeli selaku developer tidak beritikad baik didalam melakukan pembayaran terhadap pelunasan tanah tersebut.<sup>69</sup>

Sementara itu mengenai nominal dan tenggat waktu pembayaran tersebut telah disepakati oleh para pihak didalam surat perjanjian pelunasan yang dimana dilakukan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, sehingga para pihak tersebut harus memenuhi hak dan kewajibannya terhadap perjanjian pelunasan yang telah mereka sepakati tersebut.

Berdasarkan adanya hal tersebut maka penulis menyatakan bahwasannya tindakan yang dilakukan oleh pihak kedua selaku pembeli yang tidak membayarkan sejumlah uang dalam jangka waktu yang ditentukan merupakan tindakan wanprestasi karena memenuhi unsur wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasinya sama sekali terhadap klasula yang telah di perjanjikan hal ini sejalan dengan pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan

---

<sup>68</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025., Pukul 17.14. WIB

<sup>69</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025., Pukul 17.16 WIB

bahwasannya si berutang dianggap lalai apabila ia telah melampaui jangka waktu yang telah ditentukan, dan menurut pasal 1243 KUH Perdata apabila seiberutang selaku pihak kedua atau pembeli lalai maka ia harus memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga atas tidak dipenuhinya suatu perikatan, sehingga dengan tidak dilakukannya prestasi atau klausula mengenai pembayaran tersebut maka pihak pemilik tanah seharusnya dapat meminta penggantian biaya, kerugian dan bunga yang dirasakannya atas tidak dilakukannya pemabayaran tersebut hal ini karena sejalan dengan apa yang dimaksud dalam pasal 1243 KUH Perdata tersebut.

## 2. FAKTOR EKSTERNAL

### a) **Tidak selesainya turun waris dan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli selaku developer.**

Didalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah antara penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer untuk pembangunan perumahan lisa residence, para pihak sepakat bahwasannya yang melakukan proses turun waris dan pemecahan sertipikat ialah pihak kedua selaku pembeli atau developer, yang dimana nantinya pihak pertama selaku pembeli atau pemilik tanah hanya akan menyerahkan dokumen-dokumen kepada pihak kedua selaku pembeli atau developer paling lambat 1 bulan serta menanggung biaya turun waris dan pemecahan sertipikat tanah tersebut, yang mana hal tersebut sesuai dengan klausa yang ada diperjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan.

Didalam pelaksanaannya penjual selaku pemilik tanah telah memenuhi klausula tersebut dengan cara telah memberikan segala dokumen pengurusan

dan menanggung biaya terhadap turun waris dan pemecahan sertipikat kepada pihak kedua selaku developer dan pihak kedua selaku developerpun telah melakukan pengurusan turun waris terhadap tanah tersebut, serta proses pengurusan turun waris tersebut sempat selesai diurus oleh pihak pembeli selaku developer, namun seiring berjalannya waktu semenjak proses turun waris tersebut selesai di urus ternyata terdapat anggota kaum yang meninggal dunia, sehingga proses turun waris tersebut harus diulang kembali, agar sertipikat hak milik atas tanah tersebut dapat di pecah atau dilakukan pemecahan.<sup>70</sup>

Demikian dengan diulang kembalinya proses pengurusan terhadap turun waris atas tanah tersebut disinilah timbulnya permasalahan, karena ternyata didalam prakteknya ketika pihak kedua selaku pembeli atau developer melakukan pengulangan terhadap pengurusan turun waris ternyata proses pengurusannya tersebut tidak kunjung selesai dan ketika pemilik tanah menanyakan alasan mengenai kenapa tidak kunjung selesai pengurusan terhadap turun waris tersebut, pihak kedua selaku pembeli atau developer selalu saja memberikan suatu jawaban yang tidak pasti seperti meminta pemilik tanah untuk bersabar menunggu selesainya proses pengurusan tersebut, sementara itu proses pengurusannya tersebut telah berlangsung selama bertahun-tahun yaitu sekitar 2 tahun, sehingga hal tersebut yang membuat timbulnya kecurigaan pemilik tanah kepada pihak pembeli selaku developer.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025., Pukul 17.22. WIB

<sup>71</sup> *Ibid*

Selain alasan meninggalnya anggota kaum yang menyebabkan permasalahan terhadap rumit dan lamanya proses turun waris dan pemecahan sertipikat yang tak kunjung selesai, terdapat juga permasalahan lainnya yang menyebabkan proses turun waris dan pemecahan sertipikat tak kunjung selesai, permasalahan tersebut ialah terdapat pada pihak ketiga yang dimintai oleh pembeli selaku developer untuk melakukan pengurusan turun waris dan pemecahan sertipikat, yang dimana pihak ketiga tersebut didalam melakukan pengurusan bertele-tele didalam menjalankan tugasnya, sehingga ketika pembeli selaku developer menanyai kejelasan terhadap turun waris dan pemecahan sertipikat kepada pihak ketiga, pihak ketigapun jugas tidak bsa memberikan alasan yang jelas, dan hanya meminta pembeli selaku developer untuk menunggu saja sebab surat atau dokumen tadi sedang di proses oleh BPN.

Namun didalam kenyataannya ternyata pihak ketiga tersebut didalam melakukan pengurusan hanya memanfaatkan pembeli selaku developer dengan cara meminta uang kepada pembeli atau developer dengan alasan untuk memperlancar urusan di BPN akan tetapi pada kenyataannya uang tersebut tidak tau kemana perginya dan proses turun warispun tak kunjung selesai dilakukan tanpa adanya alasan yang jelas dan pasti.<sup>72</sup>

#### **b) Penjual Selaku Pemilik Tanah Tidak Dapat Menguasai Tanah dan Bangunan Secara Langsung**

Didalam klausula perjanjian kedua yang diberi nama surat perjanjian pelunasan hutang tersebut, terdapat klausula yang dimana para pihak sepakat

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025., Pukul 17.35 WIB

bahwasannya apabila pihak kedua selaku pembeli atau developer tidak mampu melaksanakan pembayaran pelunasan senilai Rp.1.300.000 kepada pihak pertama pada akhir februari 2021, maka tanah dan bangunan akan kembali menjadi punya pemilik tanah tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun.

Akan tetapi didalam pelaksanaannya ternyata pihak kedua selaku pembeli atau developer tidak melakukan pembayaran senilai Rp.1.300.000.000. kepada pihak pertama sampai akhir februari 2021 sehingga menanggapi hal tersebut sesuai dengan klausula yang ada di perjanjian pelunasan maka bahwasannya tanah dan bangunan kembali menjadi milik pemilik tanah tanpa adanya syarat dan ketentuan apapun, maka dengan adanya kesepakatan tersebut seharusnya pemilik tanah bisa menguasai secara langsung tanah dan bangunan tersebut sesuai sebagaimana yang telah disepakati didalam perjanjian pelunasan.

Demikian didalam kenyataan di lapangannya pemilik tanah tidak bisa menguasai tanah dan bangunan yang menjadi haknya tersebut secara langsung, hal ini dikarenakan tanah dan bangunan tersebut ternyata telah dijual belikan oleh developer kepada konsumen, sehingga ketika pemilik tanah tersebut ingin menguasai tanah dan bangunannya tersebut mendapatkan perlawananan atau penolakan dari konsumen, karena konsumen beranggapan bahwasannya mereka mempunyai hak terhadap tanah dan bangunan tersebut karena telah melakukan jual beli atau pembayaran kepada developer, dan menanggapi hal tersebut ketika pemilik tanah menemui pihak pembeli selaku developer untuk

meminta pertanggung jawabannya atas hal tersebut, developer seolah mengelak atau tidak bertanggung jawab terhadap apa yang dialami pemilik tanah.<sup>73</sup>

Sehingga dengan adanya perlawanan dari konsumen tersebut klausula yang ada didalam perjanjian pelunasan yang dibuat pada 12 November 2020 tersebut tidak sesuai dengan apa yang terjadi di lapangannya sehingga menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah karena tidak mendapatkan pembayaran dari pihak kedua selaku pembeli atau developer dan juga tidak dapat menguasai kembali tanah dan bangunannya secara langsung sesuai apa yang telah disepakati didalam perjanjian pelunasan yang disepakati oleh penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer karena mendapatkan perlawanan dari konsumen ketika pemilik tanah atau penjual ingin menguasai tanah dan bangunan tersebut.

Menanggapi hal tersebut, penulis menyatakan bahwasannya dengan tidak bisanya pemilik tanah menguasai tanah dan bangunannya secara langsung tersebut penulis menyatakan bahwasannya pihak pembeli melakukan wanprestasi terhadap pemilik tanah atas klausula mengenai kembalinya tanah dan bangunan kepada milik pemilik tanah apabila tidak dibayarkannya pembayaran sesuai nominal dan jangka waktu yang ditentukan, hal ini memenuhi unsur wanprestasi yaitu memenuhi prestasi namun berbeda dengan apa yang di perjanjikan karena adanya ketidak sesuaian

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan bapak Jonifer S.H. (Kuasa Hukum Pemilik Tanah) Pada tanggal 26 April 2025., Pukul 17.18 WIB

Selain itu penulis juga menyatakan bahwasannya hal tersebut juga bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwasannya:

“(1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.  
(2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

sehingga tidak ada kewenangan konsumen dalam menghalangi atau melakukan penolakan kepada pihak pertama selaku pemilik tanah dalam menguasai tanahnya, karena kedudukan atas tanah tersebut merupakan hak mutlak bagi pemilik tanah untuk menguasainya serta mengenai bangunan tersebut merupakan hak yang diperoleh si pemilik tanah atas wanprestasi atau kelalaian yang dilakukan pembeli atas perjanjian yang telah mereka sepakati, sehingga menyebabkan mereka terikat dengan perjanjian tersebut sebagaimana yang dijelaskan didalam pasal 1338 KUH Perdata yang dimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

### 3. Solusi Terhadap Kendala Didalam Pelaksanaan Perjanjian

Terhadap suatu perjanjian yang dilakukan dengan adanya suatu itikad tidak baik yang mana pada akhirnya menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, maka terhadap hal tersebut dapat dilakykan penyelesaian dengan beberapa cara seperti melalui jalur litigasi dan non litigasi, penyelesaian melalui jalur litigasi maka dapat diselesaikan melalui pengadilan sesuai yang telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang tentang Peradilan Umum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo Uu Nomor 49 Tahun 2009.<sup>74</sup>

Selain itu penyelesaian sengketa terhadap perjanjian juga dapat dilakukan dengan penyelesaian secara non litigasi (diluar pengadilan) yang ditempuh dengan Alternatif Penyelesaina Sengketa (APS) atau dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Penyelesaian sengketa ini diatur didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Didalam pasal 1 angko 10 yang dimaknai dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa ialah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni peny1.elesaian diluar pengadilan dengan konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

a. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan secara langsung oleh para pihak atau kuasanya tanpa adanya keterlibatan dari pihak ketiga sebagai penengah.<sup>75</sup>

b. Mediasi

Merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dengan dibantu oleh pihak ketiga yaitu mediator melalui perundingan dan mufakat.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Iswi Hariyanti, Cita Yustita Serfiani dan R.Serfianto, 2018, , *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 27-28

<sup>75</sup> Nurmaningsih Amriani,, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 24

<sup>76</sup> Nita Triana,, 2019, *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi)*, Pustaka Ilmu, Yogyakarta, hlm. 21

c. Konsiliasi

Dalam konsiliasi pihak perantara perdamaian disebut sebagai konsiliator yang bertugas memberikan fasilitator bagi para pihak yang bersengketa untuk melakukan komunikasi agar mendapatkan penyelesaian terhadap sengketa yang dihadapi.<sup>77</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka terhadap permasalahan yang disebabkan oleh faktor internal dan eksternal yang ada didalam perjanjian jual beli tanah antara pemilik tanah dan developer perumahan Lisa Residence diperoleh penyelesaian sebagaimana berikut:

**a) Pemilik tanah mencoba melakukan penyelesaian melalui jalur litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan terhadap perjanjian jual beli tanah dengan pemilik tanah**

Gugatan yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada developer perumahan lisa residence ditujukan untuk menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah yang dibuat atau diadakannya dengan pemilik tanah, yang dimana terhadap adanya gugatan tersebut menghasilkan putusan yang berupa N.O (*Niet Onvankelijk Verklaard*) atau tidak dapat diterimanya gugatan yang diajukan oleh penggugat di pengadilan negeri padang tersebut.

Putusan N.O (*Niet Onvankelijk Verklaard*) tersebut didasari atau dikarenakan majelis hakim mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh tergugat, yang dimana berdasarkan pertimbangan hukum hakim didalam salah satu poin eksepsi yang disampaikan oleh tergugat mengenai Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscure Libel*) tersebut telah dapat dibuktikan.

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm 110

Hal tersebut dikarenakan menimbang berdasarkan kaidah hukum yurisprudensi Sumatera Barat yang dimana perjanjiannya hanya dibuat oleh 3 (tiga) orang anggota kaum secara pribadi, tanpa ada didukung dalam posita gugatan penggugat secara tegas kapan persetujuan dari seluruh anggota kaum diberikan kepada penggugat untuk mengadakan perjanjian jual beli dengan tergugat, sehingga hal tersebutlah yang membuat pendapat majelis hakim menyatakan gugatan penggugat kabur.<sup>78</sup>

Berdasarkan adanya putusan tersebut penulis menyarankan pemilik tanah untuk mengulang melakukan gugatannya kepada developer perumahan Lisa Residence dengan melampirkan segala bukti yang berhubungan dengan objek perkara khususnya yang berhubungan dengan persetujuan anggota kaum terhadap jual beli tanah tersebut serta menuangkannya kedalam posita gugatan, sehingga nantinya diharapkan akan memperoleh hasil putusan yang memuaskan dan menguntungkan bagi pemilik tanah sekaligus memberikan kepastian hukum yang pasti yaitu berbentuk putusan dari pengadilan.

**b) Penyelesaian Terhadap Kendala Mengenai Terhambatnya Penjual Selaku Pemilik Tanah Dalam Mendapatkan Pembayaran Terhadap Jual Beli Tanah tersebut**

Demikian dengan adanya permasalahan tersebut timbullah suatu penyelesaian untuk mengatasi permasalahan yang ada didalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut, yang dimana penyelesaian ini lahir atas adanya pertemuan dari kedua belah pihak untuk mengadakan musyawarah dan mufakat serta mediasi yang dimana tujuan dilakukannya musyawarah dan mufakat serta mediasi ialah untuk menyampaikan keluh kesah yang dirasakan selama

---

<sup>78</sup> Salinan Putusan Pengadilan Negeri No: 58/Pdt.G/2023/PN Pdg.

adanya perjanjian pertama tersebut dan mencari penyelesaian serta jalan keluar terhadap masalah tersebut.

Setelah terjadinya suatu musyawarah dan mufakat serta mediasi akhirnya para pihak menemukan penyelesaian untuk mengatasi permasalahan tersebut, yaitu dengan cara membuat suatu perjanjian baru yang diberi nama surat perjanjian pelunasan, yang dimana didalam surat perjanjian pelunasan memberikan kesempatan dan kepastian waktu pembayaran bagi penjual selaku pemilik tanah untuk menerima pembayaran dengan nominal dan tenggat waktu yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>79</sup>

Selain itu pada perjanjian pelunasan tersebut pembeli dan penjual selaku pemilik tanah tidak lagi terikat dengan klausula mengenai syarat dan tahap pembayaran yang ada pada perjanjian sebelumnya, sehingga dengan adanya perjanjian pelunasan tersebut pembeli tanah dapat melakukan pembayaran kepada penjual selaku pemilik tanah, dan penjual selaku pemilik tanah pun bisa menerima pembayaran sesuai nominal dan waktu yang ditentukan oleh para pihak, walaupun proses pengurusan turun waris dan pemecahan sertipikat masih berjalan pengurusannya.

Menurut penulis terhadap adanya penyelesaian yang dilahirkan dari musyawarah dan mufakat serta mediasi yang dilakukan oleh para pihak sejatinya sudah tepat, karena pada dasarnya penyelesaian yang dilahirkan berbentuk adanya perjanjian baru yang merupakan suatu bentuk pembaharuan hutang atau *novasi*, hal ini dikarenakan perjanjian baru tersebut menggantikan perjanjian lama

---

<sup>79</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025 Pukul 17.51 WIB

sehingga hal ini sesuai dengan sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 1413 KUH Perdata. Pada perjanjian baru tersebut memuat mengenai klausula yang lebih memiliki kepastian hukum dan menjamin hak dan kewajiban para pihak daripada perjanjian sebelumnya khususnya mengenai nominal dan tenggat waktu pembayaran.

**c) Penyelesaian Terhadap Masalah Mengenai Tidak Dibayarkannya Uang Pelunasan Terhadap Jual-Beli Tanah Dengan Nominal dan Jangka Waktu Pelunasan**

Terhadap permasalahan diatas ditemukan penyelesaian untuk mengatasi permasalahan tersebut yang dimana pada saat pihak kedua selaku pembeli tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan nominal dan tenggat waktu yang telah ditentukan didalam perjanjian, maka sebenarnya perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan tersebut telah memberikan penyelesaian yang dimana di perjanjian tersebut terdapat suatu klausula yang menjelaskan bahwasannya apabila tidak dilaksanakannya pembayaran sesuai dengan nominal dan tenggat waktu yang telah ditentukan, maka tanah dan bangunan akan kembali menjadi pemilik tanah tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun.<sup>80</sup>

Selain itu penjual selaku pemilik tanah juga telah melakukan somasi sebanyak 2x kepada pihak pembeli atas kelalaiannya terhadap pembayaran, yang dimana harapannya dengan adanya somasi tersebut pihak pembeli melakukan

---

<sup>80</sup> Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarmeking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

pembayaran kepada pemilik tanah, namun akhirnya somasi tersebut diindahkan dan pembayaran tetap tidak dilakukan

Demikian dengan diindahkannya somasi tersebut penjual selaku pemilik tanah tetap mengusahan pertemuan untuk membahas pembayaran kepada pihak kedua, agar pembayaran dapat dilakukan oleh pihak kedua sehingga klausula mengenai kembalinya tanah dan bangunan tidak berlaku, namun ketika pemilik tanah menemui pembeli, pembeli meminta untuk mengundur pembayaran sampai jangka waktu yang tidak ditentukan, karena pembeli beralasan dia tidak punya uang untuk melaksanakan pembayaran tersebut, sehingga menanggapi hal tersebut pemilik tanah menolak tawaran pengunduran tersebut, sehingga secara langsung berdasarkan klausula yang ada didalam perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan para pihak, maka tanah dan bangunan akan kembali menjadi milik pemilik tanah tanpa adanya syarat dan pembayaran apapun.<sup>81</sup>

Selain itu penyelesaian lainnya yang pernah dilakukan oleh penjual selaku pemilik tanah ialah dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, namun pada akhirnya putusan terhadap gugatan tersebut ialah N.O (*Niet Onvankelijke Verklard*).

Demikian dengan menimbang hal tersebut maka penulis juga memberikan saran atau penyelesaian lainnya atas permasalahan diatas, yang mana penyelesaian ini didasarkan dari pasal 1517 KUH Perdata yang mana menyatakan bahwasannya jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian. Selain itu dengan menimbang pasal 1243 KUH Perdata

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025., Pukul 17.40. WIB

pemilik tanah selaku penjual juga dapat meminta pertanggung jawaban berupa penggantian biaya, rugi karena karena tidak dipenuhinya suatu perikatan setelah ia dinyatakan lalai didalam perikatannya, tetap melalaikannya.

Demikian apabila cara non litigasi tidak dapat dilaksanakan atau tidak menemukan jalan keluar maka pihak pemilik tanah selaku dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepengadilan negeri padang atas wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

**d) Penyelesaian terhadap Masalah Mengenai tidak selesainya proses pengurusan turun waris dan pemecahan sertipikat tanah oleh pihak pembeli selaku developer**

Penyelesaian yang dihasilkan oleh para pihak untuk mengatasi hal tersebut agar tidak terjadinya permasalahan atau sengketa diantara kedua belah pihak yang menyangkut proses pengurusan maka diadakanlah musyawarah dan mufakat serta mediasi yang dilakukan oleh para pihak yaitu penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli, pada akhirnya musyawarah dan mufakat serta mediasi tersebut menghasilkan penyelesaian bahwasannya untuk pengurusan turun waris dan pemecahan sertipikat proses pengurusan tetap dilakukan dan dilanjutkan oleh pihak pembeli dengan catatan bahwasannya pihak pembeli harus lebih memperhatikan dan mengawal proses serta lebih serius lagi didalam proses pengurusannya, sehingga nantinya ada kejelasan terhadap proses turun waris dan pemecahan sertipikatnya, dan penyelesaian lainnya yang didapati ialah pembeli

selaku pihak kedua juga akan menanggung segala biaya yang dikeluarkan atas adanya proses turun waris dan pemecahan sertipikat tersebut.<sup>82</sup>

Selain hal tersebut untuk mengatasi kejadian serupa terulang yaitu tak kunjung selesainya proses pengurusan turun waris dan pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh pihak kedua selaku pembeli atau developer yang mana nantinya berimbas kepada tidak bisa dilakukannya pembayaran atau pelunasan terhadap tanah tersebut, maka para pihak sepakat membuat perjanjian baru yang diberinama surat perjanjian pelunasan yang mana perjanjian tersebut membatalkan perjanjian lama dan menyebabkan pihak pertama selaku penjual tidak terikat lagi dengan klausa yang ada didalamnya.

Berdasarkan hal tersebut penulis beranggapan bahwasannya musyawarah dan mufakat serta mediasi yang dilakukan oleh para pihak sudah tepat, karena musyawarah dan mufakat serta mediasi merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa secara non litigasi yang telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang tentang Peradilan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo Uu Nomor 49 Tahun 2009, sehingga nantinya ditemukan suatu penyelesaian yang bisa mencegah terjadinya suatu sengketa yang tidak diinginkan.

---

<sup>82</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025 Pukul 17.54 WIB

**e) Penyelesaian Terhadap Masalah Mengenai Penjual Selaku Pemilik Tanah Tidak Dapat Menguasai Tanah dan Bangunan Secara Langsung**

Menanggapi dengan tidak bisa dimiliki atau dikuasi secara langsung tanah dan bangunan oleh penjual selaku pemilik tanah sehingga hal ini ini tentu saja bertentangan dengan klausula yang ada didalam perjanjian, oleh karena itu penjual selaku pemilik tanah mencari cara agar tanah dan bangunannya menjadi miliknya dan bisa dikuasi secara langsung.

Dengan dihalanginya penjual selaku pemilik tanah dalam menguasai tanah dan bangunan secara langsung oleh konsumen, maka penjual selaku pemilik tanah mengadakan musyarah dan mufakat dengan konsumen yang telah membeli rumah kepada developer, musyawarah dan mufakat serta mediasi tersebut berlangsung selama 3x pertemuan yang pada intinya membahas mengenai tanah dan bangunan serta kedudukan konsumen kedepannya diatas tanah tersebut.

Pada musyawarah dan mufakat serta mediasi terakhir para konsumen dan pemilik tanah membuat suatu kesepakatan secara lisan yang didasari dengan adanya kepercayaan antara pemilik tanah dengan konsumen perumahan lisa residence, yang dimana para pihak sepakat bahwasannya konsumen akan melakukan pembelian tanah atau pembayaran tanah kepada pemilik tanah, serta untuk bangunannya disepakati untuk dilakukan pembayaran kepada developer, selain itu juga ada kesepakatan bahwasannya konsumen juga akan membantu pembayaran biaya untuk pengurusan proses turun waris dan pemecahan sertipikat senilai 5 juta perorang atau perumah yang mana nantinya 5 juta itu akan dipotong biaya penjualan tanah kepada pemilik tanah.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suherman (Mamak Kepala Waris/Pihak Penjual) pada tanggal 29 April 2025 Pukul 18.00 WIB

Selain hal tersebut juga disepakati juga bahwasannya untuk konsumen yang menolak membantu pembayaran sertipikat senilai 5 juta perorang, tidak bisa menempati rumah tersebut sementara waktu sampai turun waris dan pemecahan sertipikat selesai. Demikian untuk harga pasti jual beli tanah tersebut nantinya akan disesuaikan dan diadakan musyawarah dan mufakat serta mediasi kembali setelah proses turun waris dan pemecahan sertipikat selesai.

Berdasarkan penyelesaian tersebut penulis berpendapat bahwa musyawarah dan mufakat serta mediasi yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada pihak ketiga selaku konsumen ialah suatu penyelesaian yang sudah sangat tepat, karena pada musyawarah mufakat tersebut terbentuknya suatu hasil penyelesaian yang memberikan keadilan bagi masing-masing pihak sehingga bisa menghindarkan terjadinya suatu konflik atau sengketa, namun penyelesaian tersebut masih terdapat kekurangan karena penyelesaiannya dibuat secara lisan dan atas kepercayaan dan tidak dituangkan kedalam bentuk surat sehingga tentu saja hal ini akan membuat kurangnya kepastian hukum terhadap penyelesaian ini, karena sejatinya apabila suatu kesepakatan dibuat secara lisan maka nantinya akan susah untuk dijadikan pembuktian di hadapan persidangan apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Demikian dengan dibuatnya penyelesaian kesepakatan secara lisan oleh para pihak atas dasar kepercayaan, maka dengan adanya hal tersebut penulis menyarankan agar para pihak untuk menyalin atau membuat kesepakatan tersebut kedalam bentuk fisik/tertulis dengan tujuan agar dapat menjadi acuan yang akurat dan memberikan suatu kepastian hukum yang pasti serta agar dapat menjadi pembuktian nantinya didepan persidangan kalau terjadi masalah di kemudian hari.

Penulis juga memberikan saran lainnya yaitu untuk mengajak pihak developer untuk ikut serta didalam melakukan penyelesaian permasalahan tersebut walaupun berdasarkan perjanjian pelunasan developer tidak memiliki hak atas tanah dan bangunannya lagi karena ia telah melanggar klausula yang ada di perjanjian, namun berdasarkan penyelesaian tersebut penulis tetap menyarankan pihak developer agar dapat hadir didalam penyelesaian yang mana nantinya pihak developer dapat menjadi saksi terhadap penyelesaian permasalahan yang timbul antara pemilik tanah dengan konsumennya akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer atas perjanjian jual beli tanah dengan pemilik tanah, selain itu dengan hadirnya developer maka juga akan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan konsumen agar kedepannya tidak digugat oleh developer terhadap penyelesaian tersebut.

Selain itu penulis juga menawarkan penyelesaian lainnya kepada pemilik tanah mengenai tidak bisanya pemilik tanah didalam menguasai tanah dan bangunannya secara langsung dengan menimbang pada pasal 1236 KUH Perdata yang dimana pemilik tanah bisa meminta ganti rugi, ganti biaya atau pertanggung jawaban kepada pihak pembeli selaku developer karena ia telah membawa dirinya kedalam keadaan tidak mampu didalam menyerahkan kebendaanya.

Demikian apabila cara non litigasi tidak dapat dilaksanakan atau tidak menemukan jalan keluar maka penulis menyarankan agar pihak pemilik tanah selaku untuk dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepengadilan negeri padang atas wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan dan penelitian yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian antara penjual selaku pemilik tanah dengan pembeli selaku developer dan konsumen untuk pembangunan perumahan Lisa Residence yang dibuktikan dengan adanya perjanjian pertama yang diberi nama surat kesepakatan, yang mana dibuat oleh para pihak dihadapan notaris Fiola Herman, SH.,M.kn., yang dimana surat kesepakatan tersebut dibuat di Padang pada tanggal 27 September 2017 dan perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan yang dibuat pada 12 November 2020 di Padang dan telah di warmeking nomor: 504/W/XI-2020 pada tanggal 13 November 2020 di notaris Harti Virgo Putri, SH, yang mana perjanjian kedua tersebut membatalkan demi hukum perjanjian pertama, yang dimana sejatinya kedua perjanjian tersebut telah dibuat dengan memuat hak dan kewajiban para pihak dan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, namun didalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa masalah atau permasalahan mengenai pembayaran dan pelaksanaan klausula lainnya yang dihadapi oleh para pihak yang terlibat didalam perjanjian.
2. Kendala yang dihadapi oleh para pihak didalam perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan dan perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan tersebut didasari oleh faktor internal dan faktor eksternal diantaranya ialah: terhambatnya pemilik tanah dalam mendapatkan

pembayaran terhadap jual beli tanah pada perjanjian pertama yang diberinama surat kesepakatan, tidak dibayarkannya uang pelunasan terhadap jual beli tanah sesuai dengan nominal dan jangka waktu pelunasan sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian kedua yang diberinama surat perjanjian pelunasan, tidak selesainya turun waris dan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli selaku developer, penjual selaku pemilik tanah tidak dapat menguasai tanah dan bangunan secara langsung.

Solusi penyelesaian terhadap permasalahan tersebut yang dilakukan ialah dengan mengajukan gugatan perdata serta diakhiri dengan diadakannya musyawarah dan mufakat serta mediasi oleh para pihak yang diperoleh penyelesaian untuk mengatasi atau mencari jalan keluar yang terbaik terhadap permasalahan tersebut.

## **B. SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian, penulis ingin memberikan saran kepada penjual selaku Pemilik Tanah, Pembeli Selaku Developer beserta pihak ketiga yang turut terkait yaitu konsumen agar nantinya dapat meminimalisir kendala yang telah terjadi sehingga pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat kedepannya bisa berjalan dengan sebagaimana mestinya:

- 1) Para pihak harus lebih teliti dalam merancang perjanjian, seperti penegasan mengenai nominal, jangka waktu pembayaran, sebab dan akibat atau resiko, beserta tanggung jawab dan tenggat waktu pembayaran, yang mana nantinya hal tersebut bertujuan untuk menjadi kepastian hukum para pihak sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari, serta penulis juga menyarankan para pihak untuk mengadakan suatu jaminan yang bisa

dipegang atau dikuasai oleh suatu pihak terhadap adanya suatu perjanjian untuk lebih memberikan adanya suatu kepastian hukum dan menghindari kerugian dikemudian hari.

- 2) Dalam pelaksanaan perjanjian diharapkan para pihak dapat berpegang teguh dalam menjalani semua klausula yang tertuang dalam perjanjian dengan itikad baik, mengingat suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, sehingga apabila semua hak dan kewajiban dalam perjanjian dapat dihormati dan dijalankan sesuai dengan kesepakatan maka perjanjian tidak akan timbul masalah ataupun kerugian yang tidak diinginkan dikemudian hari



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

Ali, Zainuddin, 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.

Amelia, Nanda, 2013. *Hukum Perikatan*. Unimal Press, Aceh.

Amriani, Nurmaningsih, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Fajar, Mukti dan Mulyanto Ahmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Hakim, Abdul, 2020. *Hukum Perdata*. Pustaka Prima, Medan.

Hariyanti iswi, Cita Yustita Serfiani dan R.Serfianto, 2018, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Muhammad, Abdulkadir, 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mustafa, Bachsan, 2010, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Prodjodikoro, Wirjono, 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung, Bandung.

Safira, Martha Eri. 2017. *Hukum Perdata*. Nata Karya, Ponorogo.

Salim, 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta.

Santoso, Lukman, 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Media Pustaka, Yogyakarta.

Solikin, Nur, 2021. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Qiara Media, Pasuruan.

Sriwidodo, Joko, 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. Kepel Press, Yogyakarta.

Subekti, R, 2005. *Hukum Perjanjian*. Inter masa, Jakarta.

Sunarti, 2019. *Perumahan dan Pemukiman*. Undip Press, Semarang.

Syah, Mukadir Iskandar, 2023. *Hukum Perjanjian:Kredit Gunakan Agunan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai*. Jala Permata Aksara., Jakarta

Triana,Nita, 2019, *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsultasi)*, Pustaka Ilmu, Yogyakarta.

Wahid, Abdul, 2022. *Serba-Seri Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. Budi Utama, Yogyakarta.

Wignjosoebroto, Soetandyo. 2002. *Hukum Dalam Pradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Huma, Jakarta.

Windari, Ratna Arta, 2014. *Hukum Perjanjian*. Graha Ilmu, Yogyakarta

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

#### **JURNAL:**

Aditya Fadli Turagan, 2019, "*Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUH Perdata*", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 7, No. 1, 2019

Ashar Sinilele, 2017, "*Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*", *Jurnal Jurisprudentie*, Vol 4, No.1, 2017.

Bagus, Gusti, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus Sugiarto, 2023, "*Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*", "*Jurnal Education and Debelopment*, Vol 11, No. 1, 2023.

Fazriah, Dina. 2023. "*Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian.*" *Jurnal Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, Vol.1, No.2, 2023.

Langi, Marvita, 2016, "*Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 4, No.3, 2016

Sandrarina Hertanto, 2024, "*Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*", *Jurnal Unes Law Review*, Vol.6, No. 4, 2024

Utari, Dhira Umar, 2020, “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, Jurnal Lex Privatum Vol. VIII, No.1, 2020

**SUMBER INTERNET:**

Indraswari, Aqillah Sekar, “Diakhir Masa Jabatan Jokowi Backlog Rumah Masih 12, 7 Juta Unit”, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7535537/di-akhir-masa-jabatan-jokowi-backlog-rumah-masih-12-7-juta-unit>, di kunjungi pada tanggal 26 November 2024, Jam 16.00

**SUMBER LAINNYA:**

Salinan Putusan Pengadilan Negeri No: 58/Pdt.G/2023/PN Pdg.

Perjanjian pertama yang di berinama Surat Kesepakatan yang dibuat di Notaris Fiola Herman, SH, M.Kn., pada 27 September 2017 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati

Perjanjian kedua yang di berinama Surat Perjnajian Pelunasan yang diwarmeking di Notaris Harti Virgo Putri, SH., pada 13 November 2020 antara pihak pertama, Syarifuddin, Sahirman, Suherman dengan pihak kedua Abriwati



## LAMPIRAN

### 1. SURAT PERJANJIAN YANG DIBERINAMA SURAT KESEPAKATAN

1. Perjanjian ?

4

alamat pertama

**SURAT KESEPAKATAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini: -----

I. a. Nama : **SYARIFUDDIN.**  
Tempat/Tgl Lahir : Padang/06-07-1951.  
Pekerjaan : Karyawan Swasta.  
Alamat : Tanjung Saba Nomor 6,  
RT/RW 003/001, Kel. Pitameh  
Tanjung Saba Nan XX, Kec. Lubuk  
Begalung, Kota Padang.

b. Nama : **SAHIRMAN.**  
Tempat/Tgl Lahir : Padang/10-08-1957.  
Pekerjaan : Karyawan Swasta.  
Alamat : Bandes Batu Kasek Pagambiran,  
RT/RW 001/001, Kel. Pagambiran  
Ampalu Nan XX, Kec. Lubuk  
Begalung, Kota Padang.

c. Nama : **SUHERMAN.**  
Tempat/Tgl Lahir : Padang/30-06-1960.  
Pekerjaan : Karyawan Swasta.  
Alamat : Sungai Hantu, RT/RW 003/001,  
Kel. Bukit Gado-Gado, Kec. Padang  
Selatan, Kota Padang.

Dalam hal ini bertindak selaku ahli waris yang sah dari kaum  
TIAB Suku Melayu Batu Kasek Pagambiran Ampalu Nan XX  
Kecamatan Lubuk Begalung.-----  
-Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**-----

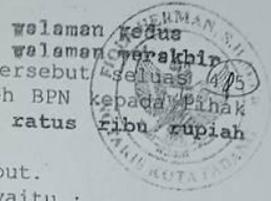
II. Nama : **ABRIWATI.**  
Tempat/Tgl Lahir : Bukittinggi/05-10-1968.  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jalan Mesjid Bendungan, RT/RW 012/007,  
Kel. Cawang, Kec. Kramat Jati, Kota  
Jakarta Timur.

-untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**-----

-Bahwasanya Pihak Pertama dan Pihak kedua telah sepakat untuk  
melakukan suatu kesepakatan sebagai berikut :

- Pihak pertama adalah ahli waris dari tanah yang terletak di  
Batu Kasek, Kelurahan Pagambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan  
Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat dengan  
sertipikat Hak Milik Nomor 1653 berdasarkan Gambar Situasi  
tanggal 16 Januari 1982 Nomor 1128 atas nama 1. MAHMUD M.  
SAMPONO (Mamak Kepala Waris dalam kaum), 2. SIAH, 3. NURIJAH,  
4. KASIAH, 5. HANIFAH, 6. SILI dengan luas 7.900m<sup>2</sup> (tujuh ribu  
sembilan ratus meter persegi).

*[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the document.]*



- Pihak Pertama bersedia menjual tanah tersebut bagian dari luas / hasil ukur ulang oleh BPN Kedua dengan harga Rp.200.000,-/m (dua ratus permeter).
- Pihak Kedua bersedia membeli tanah tersebut.
- Pembayaran akan dilakukan dalam 3 tahap yaitu :
  - Pembayaran tahap pertama sebesar 30% akan dilakukan 6 (enam) bulan setelah proses turun waris, pemecahan seripikat dan pengurusan izin perumahan selesai. Maret 2018
  - Pembayaran tahap Kedua sebesar 30% akan dilakukan 6 (enam) bulan setelah pembayaran tahap pertama. September 2018
  - Pembayaran tahap ketiga / pelunasan akan dilakukan 6 (enam) bulan setelah pembayaran tahap kedua. Maret 2019
- Komisi sebesar 2,5% dari harga akan ditanggung pihak Pertama.
- Biaya turun waris dan pemecahan ditanggung oleh pihak Pertama.
- Biaya balik nama dan pajak jual beli ditanggung oleh Para Pihak.
- Pihak pertama membolehkan Pihak Kedua untuk mengarang, mengolah dan memasuki lokasi tersebut.
- Pihak pertama menjamin bahwa lokasi tersebut tidak bersengketa, tergadai kepada pihak lain.
- Pihak pertama bersedia menyerahkan sertipikat asli, dokumen-dokumen pendukung untuk proses turun waris paling lambat 1 (satu) bulan kepada Pihak Kedua.
- Perjanjian berlaku selama masa pembayaran selesai. ?

- Demikianlah Surat Kesepakatan ini dibuat, diatas kertas bermaterai cukup dan memiliki kekuatan hukum untuk dapat dipergunakan sebagai bukti dikemudian hari, pengikatan ini ditanda-tangani oleh kedua belah pihak secara sadar, dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Padang, 27 September 2017

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

SYARIFUDDIN  
SAHIRMAN  
SUHERMAN

6000  
6012BAEF5125 9854  
ABRIWATI



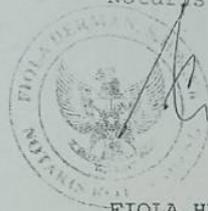
Nomor : 211/SBTS/IX/2017

-Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari :-----

1. Tuan **SYARIFUDDIN**, lahir di Padang, pada tanggal 06-07-1951 (enam Juli seribu sembilan ratus lima puluh satu), bertempat tinggal di Kota Padang, pada Tanjung Saba Nomor 6, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Pitameh Tanjung Saba Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Indonesia dengan nomor : 1371060607510006., Warga Negara Indonesia.-----
2. Tuan **SAHIRMAN**, lahir di Padang, pada tanggal 10-08-1957 (sepuluh Agustus seribu Sembilan ratus lima puluh tujuh), bertempat tinggal di Padang, pada Bandes Batu Kasek Pagambiran, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Pagambiran Ampalu Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Indonesia dengan nomor : 1371061008570003., Warga Negara Indonesia.-----
3. Tuan **SUHERMAN**, lahir di Padang, pada tanggal 30-06-1960 (tiga puluh Juni seribu Sembilan ratus enam puluh), bertempat tinggal di Padang, pada Sungai Hantu, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Bukit Gado-Gado, Kecamatan Padang Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Indonesia dengan nomor : 1371013006600010., Warga Negara Indonesia.-----
4. Nyonya **ABRIWATI**, lahir di Bukittinggi, pada tanggal 05-10-1968 (lima Oktober seribu Sembilan ratus enam puluh delapan), bertempat tinggal di Jakarta Timur pada Jalan Mesjid Bendungan, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 007, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramatjati, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Indonesia dengan nomor : 3175044510680005., Warga Negara Indonesia.-----  
-Untuk sementara ini berada di Padang.-----

Pada tanggal 27 (dua puluh tujuh) September tahun 2017 (dua  
ribu tujuh belas) oleh Saya, FIOLA HERMAN, Sarjana Hukum,  
Magister Kenotariatan, Notaris di Padang.-----

Notaris di Padang



FIOLA HERMAN, S.H., M.Kn.

④ Perjanjian ii ♀



**SURAT PERJANJIAN PELUNASAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

- 1. Nama : **SUHERMAN**
- Tempat/tgl. Lahir : Padang/ 30 Juni 1960
- Pekerjaan : Karyawan swasta
- Alamat : Sungai Hantu RT 03 RW 01 kel.Bukit Gado-gado, Kec. Padang Selatan, Kota Padang.

Selaku ninik Mamak Kepala Waris (MKW) dari kaum TIAB suku Melayu Batu Kasek Pagambiran Ampalu Nan XX Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang.

Dalam hal ini mendapat persetujuan dari 2 ( dua ) oang perwakilan anggota kaum, yaitu :

- 1. Nama : **SYARIFUDDIN**
- Tempat/tgl lahir : Padang/06 Juli 1951
- Pekerjaan : Karyawan Swasta
- Alamat : Tanjung Saba No.8 RT.03 RW.01 Kel. Pitameh Tanjung Saba Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang
- 2. Nama : **SAHIRMAN**
- Tempat/tgl lahir : Padang / 10 Agustus 1957
- Pekerjaan : Buruh Harian Lepas
- Alamat : Banded Batu Kasek Pagambiran RT.012 RW.007, Kel. Pagambiran Ampalu Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**

- II. Nama : **ABRIWATI**
- Tempat/tgl lahir : Bukittinggi / 05 Oktober 1968
- Pekerjaan : Wiraswasta
- Alamat : Jl. Mesjid Bendungan RT.012 RW.007, Kel. Cawang, Kec. Kramat Jati, Jakarta Timur.

Untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat melakukan transaksi jual beli sebidang tanah yang akan disebutkan dibawah ini :

- 1. Tanah ini adalah hak milik kaum secara sah yang tertera dalam sertifikat hak milik dengan Nomor : 1953/Nagari Nan XX, seluas ± 7.900 M<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh ribu sembilan ratus meter persegi), sebagaimana diterangkan dalam gambar situasi tertanggal 16 Januari 1982, yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Lubuk Begalung, Nagari Nan XX, tercatat asa nama : 1. MAHMUD M. SAMPONO : Mamak Kepala Waris dalam kaum, 2. SIAH, 3. NURIJAH, 4. KASIAH, 5. HANAFIAH dan 6. SILI



Adapun ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang harus diketahui dan dipatuhi oleh kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Tanah ini adalah hak milik kaum secara sah yang tertera dalam sertifikat hak milik dengan nomor 1653/nagari nan XX, seluas ± 7900 M<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh ribu sembilan ratus meter persegi), sebagaimana diterangkan dalam gambar situasi tertanggal 16 januari 1982, yang terletak di propinsi Sumatera barat, kota padang, kecamatan lubuk begalung, nagari nan XX tercatat atas nama 1. MAHMUD M. SAMPONO :mamak kepala waris dalam kaum, 2. SIAH 3. NURJAH 4. KASIAH 5. HANIFAH dan 6. SILLI.

2. a. Pihak pertama sepakat menjual dan pihak ke dua sepakat membeli sebagian tanah tersebut seluas ± 5.200 M<sup>2</sup> (lebih kurang lima ribu dua ratus meter persegi), dengan harga Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeternya, total harga Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).

b. Sesuai dengan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua bahwa pihak kedua telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 273.157.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta rupiah), serta telah disepakati untuk pembayaran biaya turun waris dan pembayaran pajak tanah. karena pihak kedua telah melakukan pelanggaran ke kesepakatan sebelumnya yang akan melakukan pembayaran paling lambat pada tanggal 28 januari 2020, jumlah uang tersebut HILANG. Jadi pihak kedua harus membayar kepada pihak pertama sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah).

c. pihak kedua telah melakukan pembayaran kepada pihak pertama dengan rincian sebagai berikut:

- X Tanggal 13 Desember 2017 guna pembayaran awal lokasi dengan memakai kwitansi tersendiri yang ditanda tangani oleh tuan SYARIFUDDIN sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- X Tanggal 6 Januari 2018 guna pembayaran tambahan lokasi dengan memakai kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh tuan SUHERMAN sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- X Tanggal 16 Januari 2018 guna pembayaran tambahan lokasi dengan memakai kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh tuan SUHERMAN sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah).
- X Jasa pengurusan pembuatan PBB atas 5 (lima) bidang tanah milik pihak pertama sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- X Pembayaran PBB tanah seluas ± 7.900 M<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh ribu sembilan ratus meter persegi) sebesar Rp 4.275.000,- (empat juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- X Pembayaran PBB tanah seluas ± 2.010 M<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh ribu sembilan ratus meter persegi) sebesar Rp 2.824.000,- (dua juta delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah).
- X Pembayaran PBB tanah seluas ± 1.190 M<sup>2</sup> (lebih kurang seribu seratus sembilan puluh meter persegi) sebesar Rp 645.000,- (enam ratus empat puluh lima ribu rupiah).
- X Pembayaran PBB tanah seluas ± 4.675 M<sup>2</sup> (lebih kurang empat ribu enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebesar Rp 11.325.000,- (sebelas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah).
- X Pembayaran PBB tanah seluas ± 1.485 M<sup>2</sup> (lebih kurang seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi) sebesar Rp 1.188.000,- (satu juta seratus delapan puluh delapan ribu rupiah).



- X0. Pembayaran pajak balik nama waris atau sertifikat tersebut diatas sebesar Rp.165.900.000,- (seratus enam puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah)
- X1. Pembayaran pajak balik nama waris atau sertifikat tersebut diatas sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah). **BATAL**
- X2. Total pengeluaran yang telah dikeluarkan atau dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp.273.157.000,- (dua ratus tujuh puluh tiga juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah).
- 3. Pihak Kedua akan melakukan pelunasan kepada Pihak Pertama sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), paling lambat pencairan Bank akhir Februari 2021.
- 4. Jika Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan diatas, maka tanah dan seluruh aset akan kembali kepada Pihak Pertama dengan ketentuan tanpa ada syarat dan pembayaran apapun.
- 5. Seluruh biaya pajak waris, pajak jual beli, biaya balik nama dan biaya lainnya keatas nama Pihak Kedua menjadi kewajiban dari Pihak Kedua.
- 6. Sisa pembayaran Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) akan ditahan oleh Pihak Kedua sampai kelengkapan administrasi lengkap untuk melakukan jual beli atas nama Pihak Kedua.
- 7. Pihak Pertama memberikan izin kepada Pihak Kedua untuk memasuki lokasi guna untuk melanjutkan aktivitas pembangunan.
- 8. Pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) menjadi tanggung jawab penuh pihak kedua sampai pembayaran dilunasi.
- 9. Pemecahan sertifikat kelebihan tanah yang dibeli oleh PT LIMBANANG SARILAMAK SEJAHTERA (Lisa Residence) kepengurusannya dibantu oleh Pihak Kedua dengan biaya ditanggung Pihak Pertama (Iskandar / Mak Itam).
- 10. Dengan ditandatangani kesepakatan ini, perjanjian dan kesepakatan yang dibuat sebelumnya dinyatakan batal demi hukum.

Poin Revisi

4

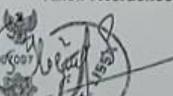
Demikianlah surat kesepakatan ini dibuat diatas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mempunyai kekuatan hukum dan tidak ada paksaan dan intimidasi dari pihak manapun. Semoga kedua belah pihak dapat mematuhi kesepakatan ini dengan sebaik-baiknya terima kasih.

Padang, 12 November 2020

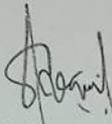
Pihak Pertama  
Mamak Kepala Waris

Pihak Kedua  
(Lisa Residence)

  
**SUHERMAT**  
 6000  
 DUA BELAS RIBU

  
**ABRIWATI**  
 Direktur

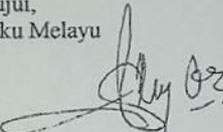
Saksi-saksi :

  
JOHAN UNTUNG

  
MARDIYANTO

Turut Menyetujui,  
Perwakilan Kaum Suku Melayu

  
SYARIFUDDIN

  
SAHIRMAN

Legalisasi Notaris

(.....)

WAARMERKING

Nomor : 504/W/XI-2020

-Telah didaftarkan dalam buku yang khusus-  
diperuntukkan untuk keperluan tersebut ---  
pada Kantor saya, HARTI VIRGO PUTRI, ----  
Sarjana Hukum, Notaris di Padang, pada ---  
hari ini, Jum'at, tanggal tiga belas ----  
November dua ribu dua puluh (13-11-2020).-

Notaris Padang



( HARTI VIRGO PUTRI, SH )