

IKATAN JUAL BELI TANAH BERTANDA BUKTI KUTIPAN

LETTER C

KUSUMANINGTYAS, DINDA MAHERANI

Pembimbing : Urip Santoso, S.H., M.H.

LAND TENURE – LAW AND LEGISLATION

Copyright: @ 2008 by Airlangga University Library Surabaya

KKB KK-2 TMK 148 / 09 Kus i

ABSTRAK

Sebagai dasar pemikiran, pembuatan ikatan jual beli hak atas tanah adalah suatu akta notariil yang bersifat perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan. Karena pada saat ikatan jual beli tanah telah dilaksanakan antara para pihak maka telah lahir hak dan kewajiban terhadap pihak- pihak yang membuat ikatan jual beli tanah tersebut. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, dan penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pada pokoknya ikatan jual beli tanah dibuat karena masyarakat melakukan perbuatan hukum yang tujuan akhir dari perbuatan hukum ini adalah peralihan hak milik atas tanah yang belum memenuhi syarat- syarat formalitas untuk dibuktikan dengan suatu Akta Jual Beli PPAT. Posisi dari Ikatan Jual Beli Tanah ini selalu didampingi dengan akta kuasa untuk menjual, namun apabila pembayarannya dilakukan dengan angsuran maka akta kuasa untuk menjual dapat diberlakukan apabila pembayaran harga tanah sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada penjual dengan dibuktikan dengan akta pelunasan, yang kemudian dapat dipakai sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli PPAT. Sejak kesepakatan tentang jual beli dituangkan dalam bentuk Ikatan Jual Beli Tanah Bertanda Bukti Kutipan Leter C, maka saat itulah telah timbul perikatan- perikatan diantara masing- masing pihak. Lahirnya perikatan dalam ikatan jual beli tanah ini dilatarbelakangi kedudukan ikatan jual beli sebagai perjanjian yang bersifat

obligatoir dimana dengan sepakat maka sudah timbul perikatan walaupun tujuan dari perjanjian itu belum tercapai. Sehingga karena telah lahir perikatan diantara para pihak maka para pihak harus memenuhi kewajiban seperti yang telah ditentukan dalam ikatan jual beli tanah tersebut. Jika salah satu pihak melakukan Wanprestasi (ingkar janji), maka pihak yang dirugikan atas terjadinya wanprestasi tadi dapat melakukan tuntutan wanprestasi pada Pengadilan Negeri setempat. Tuntutan wanprestasi ini dapat berupa pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti kerugian, pemenuhan perjanjian dan ganti kerugian, pembatalan perjanjian dan ganti kerugian. Namun perlu diketahui tuntutan wanprestasi ini tentunya berdasarkan atas perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan pada apa yang dituangkan dalam ikatan jual beli tanah yang dibuat antara para pihak

Kata Kunci : Jual Beli Tanah

