

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) DALAM HAL TERJADI SENGKETA**

TESIS



Oleh :

Nama : GALUH HAPSARI

NPM : 15921053

BKU : KENOTARIATAN

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018



**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
DALAM HAL TERJADI SENGKETA**

Oleh :

Nama Mhs. : **GALUH HAPSARI**
No. Pokok Mhs. : **15921053**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis dan dinyatakan LULUS
pada hari **Senin** tanggal **26 Pebruari** tahun **2018**

Pembimbing


Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 26-02-2018

Anggota Penguji


1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum


2. Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M. H

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Galuh Hapsari, S.H**

No. Mahasiswa : **15921053**

Bahwa nama diatas adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (TUGAS AKHIR) berupa **TESIS** dengan judul :

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM HAL TERJADI SENGKETA

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya Menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan dalam butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 26 Pebruari 2018

Yang membuat Pernyataan



GALUH HAPSARI.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

‘Barang siapa keluar untuk mencari ilmu maka dia berada di jalan Allah ‘

(HR.Turmudzi)

Tesis ini kupersembahkan kepada kedua orang tuaku yang sangat aku cintai bapak Almarhum Wiharso dan ibu Endang Prihastuti serta suami dan anak-anakku tersayang Ludfi Ardiyanto, Faradilla Ardini Putri, Shafa Naura Hapsari, Muhammad Artganta Nadhif serta untuk universitasku yang aku banggakan Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil 'alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada jujungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW.

Penelitian berupa tesis yang berjudul “**Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa**” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terselesaikannya penelitian ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuaku bapak **Alm Wiharso** dan ibu **Endang Prihastuti** , serta saudaraku **Galih Haryo Wiwieko** dan **Siti Muniroh** yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan, dan doa yang tulus kepada penulis.
2. Suamiku tercinta **Ludfi Ardiyanto** dan anak-anakku tersayang **Faradilla Ardini Putri**, **Shafa Naura Hapsari** dan juga **Muhammad Artganta**

Nadhif, yang selalu setia memberikan dukungan doa dan kasih sayang kepada penulis.

3. Kedua Mertuaku **Bapak Cahyono Hadi Subeno** dan **Ibu Kadarwati** yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis.
4. Bunda **Iriani Hartati, SH** pimpinan di tempat kerja serta rekan rekan kantor yang selalu memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Bunda **Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H, M.Hum** selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan dorongan semangat dengan penuh kesabaran, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
6. Bapak **Dr. Ridwan, S.H, M. Hum** dan Bapak **Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.**, selaku dosen penguji.
7. Bapak **Dr. Mulyoto, S.H., M.kn** selaku Dosen dan Wreda Notaris – PPAT yang telah bersedia memberi masukan dan menjadi narasumber dalam penelitian ini.
8. Bunda **Endang Sri Kawuryan, S.H, M.Hum** selaku Dosen juga Notaris di Kota Malang yang telah bersedia memberi masukan dan menjadi narasumber dalam penelitian ini.
9. **Dwi Rezki Andani dan Aditya S Paringga**, patner terbaik yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam pembuatan penelitian ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.

10. Dan rekan – rekan kenotariatan khususnya angkatan III Universitas Islam
Indonesia

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih banyak kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 26 Pebruari 2018

Penulis,



GALUH HAPSARI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
ORISINALITAS PENULISAN	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
F. Kerangka Teori	11
1. Teori tentang Asas Kebebasan Berkontrak.....	11
2. Teori tentang Asas Itikad Baik	12
G. Definisi Operasional	14
1....Kedudukan Hukum	15

	2....Perjanjian Pengikatan Jual Beli	15
	3....Perlindungan Hukum	17
	H. Metode Penelitian	18
	I. Sistematika dan Kerangka Penulisan	21
BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	23
	A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	23
	1. Definisi tentang Perjanjian.....	19
	2. Definisi PPJB	24
	3. Dasar Hukum PPJB	28
	B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah	35
	C. Tinjauan Umum tentang Kuasa Penuh	55
	D. Perlindungan Hukum	57
BAB III	KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI	58
	A. Kedudukan Hukum Perikatan Jual Beli Tanah dalam Hal terjadi Sengketa.....	72
	B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Berdasarkan Perikatan Jual Beli Lunas Dalam Hal Terjadi Sengketa.....	96
BAB IV	PENUTUP	97
	A. Kesimpulan	99

B. Saran	100
----------------	-----

DAFTAR PUSTAKA.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRAK

Dilatarbelakangi dengan adanya transaksi jual beli Tanah dengan menggunakan perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Perjanjian tersebut muncul sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli Hak atas tanah. Perjanjian pengikatan Jual Beli sendiri merupakan perjanjian yang berada dalam ranah Hukum Perdata oleh karena nya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH perdata. Apabila didasarkan pada syarat sahnya perjanjian maka Kedudukan Hukum dari Perjanjian Jual Beli tersebut sah dan mengikat. Akan tetapi dalam prakteknya meskipun mengikat ternyata Perjanjian Jual Beli sendiri masih terdapat celah untuk disimpangi dan diingkari. Penelitian ini mengkaji mengenai Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa dan perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan – peraturan khususnya KUHPerdata, Peraturan tentang Jabatan Notaris, Undang – Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah, dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian. Selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Sebagai data dukung dari bahan hukum primer maka ditambah dengan instrumen hasil wawancara dengan narasumber. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUHPer, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subyektif yaitu adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak serta syarat obyektif yaitu adanya hal tertentu serta causa yang halal maka kedudukan PPJB menjadi sah serta mengikat namun apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka PPJB tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektifnya yang tidak terpenuhi maka PPJB tersebut batal demi hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli dengan Perikatan Jual Beli Lunas dalam hal terjadi sengketa dapat diminimalisir dengan dibuatnya Kuasa Menjual yang dibuat secara Notariil di hadapan Pejabat yang berwenang.

Kata Kunci : Kedudukan Hukum, Perlindungan hukum dan Perjanjian Perikatan Jual Beli

ABSTRACT

By the background of land sale and purchase transaction by using preliminary agreement called the Sales and Purchase Agreement which that agreement appear before the issuance of the Deed of Sale and Purchase of Land Rights. The Sales and Purchase Agreement is an agreement that is in the domain of civil code thus have to comply with a request for agreement validity of Article 1320 of the civil code. If based on the agreement validity so the Law Position of the sales and purchase agreement is valid and binding. However, in practice, even the agreement is binding, apparently, the sales and purchase agreement still has a space for deviation and be denied. This research examines the Legal Status of Sale and Purchase Agreement (PPJB) in dispute and legal protection for the buyer based on the sales and purchases agreement in the event of the dispute.) This research is reviewing Legal Position of The Sale and Purchase Agreement (PPJB) in terms of dispute and legal protection for the client (buyer) based on The Sale and Purchase Agreement. This research is normative juridical research conducted by examining the library substance or secondary legal substance as a basic material to be scrutinized by conducting an investigation on rules especially Civil Code, Notary Position Rules, Basic Agrarian Law, Government Rules of Land Registration and regulations related to object of research. In addition, as the supporter is using statue approach and case approach. The statue approach conducted by reviewing all the constitution and regulation relevant to the legal issues which are handled. Case approach conducted by reviewing the relevant issues that become courts verdict which have steady power. The result of the research indicates that PPJB is valid and has legal power and binding if based on civil code article 1320, with the fulfillment of all the requirements including subjective requirements of the existence of agreements and the ability of parties and objective requirements of the existence of certain things and halal causa so the position of PPJB is valid and binding, but if the subjective requirement is not fulfilled thus PPJB can be canceled and if the objective requirement is not fulfilled thus PPJB is null and void. Legal protection for the buyer with The Sale and Purchase Agreement in terms of dispute can be minimized by the creation of a Notary Power of Attorney in the presence of an Authorized Officer.

Keyword : Legal Status, Legal Protection, The Sale and Purchase Agreement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, melainkan untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali. Sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.¹

Salah satu cara untuk memperoleh hak atas tanah yakni melalui perbuatan hukum pengalihan hak, antara lain: jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.²

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Boedi Harsono, "Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37

² *Ibid*

hukum yang bersifat tunai”. Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.³ Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁴ Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUHPerduta telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

UUPA, semenjak diundangkannya, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

³ Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 51

⁴ *Ibid*, hlm. 52

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁵

Pada tataran empiris, dalam kondisi tertentu mengakibatkan Akta Jual Beli belum dapat dibuat oleh PPAT, seperti misalnya sertifikat hak atas tanah yang merupakan obyek jual beli sedang berada dalam proses royas Hak Tanggungan pada kantor pertanahan atau ketika sertifikat sedang dalam proses balik nama ke atas nama penjual dari proses jual beli sebelumnya, maka oleh Notaris akan dibuatkan PPJB. Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 538-539

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm. 1

perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Berdasarkan asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁷

PPJB tanah dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁸

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui

⁷ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 12

⁸ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005), hlm. 5

suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan menjadikan obyek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Kasus dalam sengketa yang terjadi dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg antara SA melawan WSH , YR , AUA, DAW. Penulis ambil sebagai contoh. Adapun kronologi kasus tersebut sebagai berikut:

Kasus ini bermula ketika WSK menawarkan kepada SA tanah beserta bangunan rumah miliknya yang terletak di Perum Graha Arkodion B5, Kel Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang untuk tambahan modal untuk usaha, dimana kemudian SA meminta SHM atas rumah yang ditawarkan tersebut guna dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Malang yang mana hasilnya SHM No. 2302 luas 185 M2, Surat ukur tgl 9-6-2004, No 1916/Tunggulwulung/2004 an. WSH, adalah benar milik WSH dan tidak dalam anggunan.

Hasil pengecekan dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang dinyatakan clear, sehingga terjadilah transaksi jual beli tanah dan bangunan. WSH selaku pemilik dengan SA selaku pembeli.

Transaksi jual beli rumah tanah tersebut disepakati dengan harga Rp 400.000.000,- dan telah dibayar lunas oleh SA kepada WSH. Akan tetapi dalam transaksi jual beli rumah tanah tersebut tidak langsung di buat Akta Jual Beli namun dengan perjanjian pengikatan jual beli yaitu PPJB No. 001 tertanggal 01 Mei 2009, dimana di dalam PPJB tersebut harga pembelian ditulis Rp 300.000.000,- dan dibuat kuasa untuk menjual dan balik nama No. 002 tertanggal 01 Mei 2009, dihadapan Lushun Adji Dharmanto, Notaris Kabupaten Malang.

Tanah dan bangunan yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh SA kepada WSH selaku pemegang sertifikat dengan menggunakan PPJB dan Kuasa menjual pada tahun 2009 sebagaimana tersebut diatas ternyata telah dilakukan transaksi terlebih dahulu oleh WSH dengan AUA pada tahun 2008 dengan kronologi cerita sebagai berikut, bahwa pada bulan Mei tahun 2008 menghadap di hadapan Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang WSH dan SB untuk melakukan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli no 109/2008 atas bidang tanah SHM No. 2302 luas 185 M2, Surat ukur tgl 9-6-2004, No 1916/Tunggulwulung/2004 atas nama DP, dalam hal ini SB bertindak selaku kuasa dari DP berdasarkan Akta Kuasa Jual No 52 tanggal 30 September 2005 yang dibuat di hadapan Tuan Chusen Bisri, Notaris di Kota Malang sebagai pihak penjual dan WSH sebagai

Pihak pembeli. Pada hari, bulan dan tahun yang sama waktu yang berbeda yaitu Mei 2008 WSH beserta isteri YR menghadap kembali kepada Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang untuk menjual kembali tanah dan bangunan yang baru saja di peroleh melalui AJB no 109/2008 kepada AUA selaku pembeli. Dikarenakan transaksi pertama dengan AJB no 109/2008 telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang dan belum terbit SHM an WSH maka dibuatlah akta PPJB nomor 16 yang ditandatangani oleh WSH dengan persetujuan isteri yaitu YR selaku penjual dengan AUA selaku pembeli. Harga transaksi yang telah disepakati telah dibayar lunas oleh AUA kepada WSH oleh karenanya dibuat pula Akta Kuasa Menjual nomor 17 di hadapan Notaris yang sama. Pada saat terbit SHM an WSH SHM tersebut dipinjam sementara oleh WSH dari Notaris dan PPAT Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang. Tanah dan bangunan serta SHM yang telah terbit atas nama WSH masih dikuasai oleh WSH yang kemudian menjual kembali tanah dan bangunan SHM no 2302 tersebut kepada SA. SHM beserta tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh AUA menggunakan PPJB dan Kuasa Jual pada kenyataannya masih dikuasai oleh WSH selaku penjual, hal tersebut memungkinkan seorang membeli rumah setelah di bayar lunas tidak menguasai rumah tanah serta SHM nya

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi sengketa?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi sengketa.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat, yakni:

1. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan menjadi wacana dan masukan kepada notaris agar dalam melakukan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) selalu mengacu pada aturan yang berlaku.
- b. Penelitian ini diharapkan menjadi wacana dan masukan yang dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi notaris maupun masyarakat tentang kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa.

2. Manfaat Akademis

Memberi nilai tambah dalam pengetahuan mengenai kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa. Penelitian ini juga diharapkan bermanfaat sebagai referensi dan perbandingan untuk memperkaya ilmu pengetahuan dalam lingkup Hukum perjanjian dibidang akademis, khususnya dalam masalah hukum perjanjian di Indonesia.

E. Orisinalitas Penelitian

Terdapat beberapa penelitian, berkaitan dengan PPJB yang dapat digunakan sebagai perbandingan dan pelengkap terhadap penelitian yang dilakukan saat ini, yaitu antara lain :

Adapun hasil penelitian yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

1. Buang Affandi⁹ pada tahun 2008 yang berjudul AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI JAKARTA SELATAN, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah apakah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah; bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah; serta bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah. Sedangkan tesis ini membahas tentang kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa.

⁹ Buang Affandi, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan", *Tesis*, (Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008)

2. Akhmad Mighdad¹⁰ pada tahun 2012 yang berjudul AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI: STUDY KASUS PERKARA PERDATA NO. 107/Pdt.G/2010/PN.Mdn, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimana kedudukan hukum sebuah akta jual beli; bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual beli; dan bagaimana peranan PPAT dalam penyelesaian akibat pembatalan akta jual beli. Sedangkan tesis ini membahas tentang kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB.
3. Angelina¹¹ pada tahun 2012 yang berjudul TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 260/PDT.G/2002.PN.Jkt.Pst), dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris yang telah sesuai dengan wilayah kewenangannya; serta bagaimana kekuatan dan kedudukan surat kuasa luas yang telah dibuat oleh notaris dalam kasus ini. Sedangkan tesis ini

¹⁰ Akhmad Mighdad, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli: Study Kasus Perkara Perdata No. 107/Pdt.G/2010/PN.Mdn", *Tesis*, (Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2012)

¹¹ Angelina, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002.PN.Jkt.Pst)", *Tesis*, (Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2012)

membahas tentang Kedudukan Hukum Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa.

4. Rilisa Ophira Ramadhani Siregar¹² pada tahun 2016 yang berjudul **PENCANTUMAN KUASA PENUH DALAM AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH NOTARIS DI KABUPATEN SLEMAN**, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimana kekuatan hukum dari pencantuman kuasa penuh dalam akta perjanjian perikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh notaris di Kabupaten Sleman. Sedangkan tesis ini membahas tentang Kedudukan Hukum Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa.

F. Kerangka Teori

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.

Kebebasan berkontrak sebagaimana dalam rumusan Pasal 1337 ayat (1) KUH Perdata pada kata-kata “semua...”, yang artinya bahwa

¹² Rilisa Ophira Ramadhani Siregar, “Pencantuman Kuasa Penuh Dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Notaris Di Kabupaten Sleman”, *Tesis*, (Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016)

setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam pasal ini masyarakat diberi kebebasan untuk:

- a. mengadakan/tidak mengadakan perjanjian,
- b. bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja,
- c. bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya,
- d. bebas untuk menentukan hukum mana yang berlaku untuk perjanjian yang dibuatnya,
- e. bebas untuk menentukan bentuk perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan,

ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

2. Asas Itikad Baik

Asas ini memerintahkan kepada para pihak dalam membuat kesepakatan dan persetujuan pelaksanaan prestasi tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Maksud dirumuskannya Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya sejak perjanjian ditutup sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, pihak lain serta pihak ketiga lainnya di luar perjanjian. Itikad baik dalam bahasa Belanda *tegoeder trouw*, dalam bahasa Inggris *in good faith*, sedangkan dalam bahasa Perancis berarti *de bonne foi*.

Dalam hukum benda, dijumpai juga istilah pemegang barang yang beritikad baik, ada juga pembeli barang yang beritikad baik dan lain sebagainya sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah seorang yang membeli barang yang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri dari barang yang dibelinya. Dalam hukum benda itikad baik berarti pula kejujuran atau bersih.

Hakim diberi kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Hal ini berarti bahwa hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari

isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf tersebut akan bertentangan dengan itikad baik. Jadi pada Pasal 1338 KUH Perdata pada ayat satu adalah sebagai syarat tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) sedangkan pada ayat ketiganya sebagai suatu tuntutan keadilan. Pada hakekatnya hukum itu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian hukum (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang diperjanjikan harus dipenuhi (ditepati), akan tetapi dalam menuntut pemenuhan janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan dan kepatutan. Jadi pada pasal ini untuk menuntut pemenuhan janji itu berlakulah adil.

G. Definisi Operasional

1. Kedudukan Hukum

a. Pengertian Kedudukan Hukum

Pengertian kedudukan hukum Hukum tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat (*ubi societas ibi ius*), sebab antara keduanya mempunyai hubungan timbal balik. Oleh karena hukum sifatnya universal dan hukum mengatur semua aspek kehidupan masyarakat (politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan) dengan tidak ada satupun segi kehidupan manusia dalam masyarakat yang luput dari sentuhan hukum.¹ Keadaan hukum suatu masyarakat akan dipengaruhi oleh perkembangan dan perubahan-perubahan yang berlangsung secara terus-menerus dalam masyarakat, pada semua bidang kehidupan. Soerjono Soekanto mengatakan, bahwa proses hukum berlangsung di dalam suatu

jaringan atau sistem sosial yang dinamakan masyarakat. Artinya bahwa hukum hanya dapat dimengerti dengan jalan memahami sistem sosial terlebih dahulu dan bahwa hukum merupakan suatu proses.¹³ Hukum berperan sebagai norma. Norma adalah standar untuk menentukan apakah perbuatan atau tindakan dapat diterima atau tidak, dapat dibenarkan atau tidak.¹⁴ Norma menjadi patokan yang memberi orientasi bagi subyek untuk bertindak.¹⁵ Adanya norma memungkinkan manusia mempunyai pedoman untuk mengatur dan mengelola prilakunya sesuai dengan ideal tertentu. Karena itu, norma pada dasarnya menunjuk pada apa yang seharusnya ada (*das sollen*) dan bukan yang ternyata ada (*das sein*). Hukum sebagai norma juga memiliki watak *das sollen*. Dengan mendorong, menghindari atau melakukan perbuatan tertentu, hukum menetapkan apa yang seharusnya menjadi kewajiban dan tanggung jawab dalam kerangka hidup bersama dengan orang lain. Adanya hukum yang berfungsi sebagai norma untuk mengatur relasi antar anggota masyarakat membuat manusia terikat dengan kewajiban dan tanggung jawab hukum (*legal responsibility*).

b. Ruang Lingkup Kedudukan Hukum PPJB

Perjanjian jual beli sebagai bagian dari perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian hal beli di dalam Buku III Bab Kelima Bagian Kesatu (Ketentuan-Ketentuan Umum) Pasal 1457 sampai dengan

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet IV, PT Citra Aditya, Bandung, 1996, hlm 8.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 16

¹⁵ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1990, hlm. 29

Pasal 1472, Bagian Kedua (tentang Kewajiban-kewajiban Penjual) Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512, Bagian Ketiga (tentang Kewajiban Pembeli) Pasal 1513 sampai dengan Pasal 1518, Bagian Keempat (tentang Hak Membeli Kembali) Pasal 1519 sampai dengan Pasal 1532 dan Bagian Kelima (ketentuan-ketentuan Khusus mengenai Jual Beli Piutang dan lain-lain benda tidak berwujud) Pasal 1533 sampai dengan Pasal 1540. Singkatnya Perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.¹⁶ Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Adapun yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa "harga" ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 9

mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB). PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Perlindungan Hukum

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.¹⁷ Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.¹⁸ Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak

¹⁷ DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 674

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas*, Op.cit, hal 20

dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

H. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg).

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan saat ini bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersebut adalah:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - h) Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- b. Data sekunder diatas didukung dengan instrumen wawancara dengan narasumber, adapun narasumber dalam penelitian ini adalah:
- 1) Bapak Mulyoto Akademisi Fakultas Hukum UII; dan
 - 2) Notaris Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Malang.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dengan mencari dan mempelajari literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian ini
- b. Sebagai data pendukung dilakukan wawancara langsung kepada narasumber. Wawancara yaitu melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber dalam hal ini adalah Bapak MULYOTO selaku Akademisi di Fakultas Hukum UII dan Notaris ENDANG SRI KAWURYAN Notaris di Kota Malang.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.¹⁹

6. Analisis Penelitian

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2011), hlm. 93-95

secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan.
- c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

I. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, Kerangka teori serta teori atau doktrin yang merupakan bekal dasar bagi penulis dalam menyusun tesis ini. Pada bab ini juga diuraikan metode penelitian, yang terdiri dari objek penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian serta analisis penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Perikatan Jual beli, tinjauan umum tentang jual beli hak atas tanah, tinjauan umum tentang kuasa penuh dan perlindungan hukum bagi Penggugat (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa.

BAB III KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI

Pada bab ini diuraikan dibahas dan dianalisis mengenai hasil penelitian yang dilakukan mengenai kedudukan hukum Perikatan Jual Beli dalam hal terjadi sengketa

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam tesis ini dan sekaligus disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis tentang Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa (Studi Kasus Perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg).

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN

PENGIKATAN JUAL BELI

A. Tinjauan Umum tentang Perikatan Perjanjian Jual Beli

1. Definisi tentang Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal-balik. Perjanjian timbal-balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut.¹

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang

¹ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.

bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin.²

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para Sarjana Hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴

Berdasarkan kedua pengertian tersebut, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan kata sepakat untuk melaksanakan sesuatu hak yang merupakan hubungan hukum dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut.

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi

² *Ibid*, hlm. 46.

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hlm. 97.

dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur.

Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.⁵

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 92

1) Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang”

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:⁶

- a) dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b) dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat

⁶ *Ibid*, hlm. 93

pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

2) Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga jenis perjanjian tertulis:

Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu.

Interpretasi dalam Perjanjian Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam Pasal 1342 s.d 1351 KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dimengeti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak. Dengan demikian, maka isi perjanjian ada yang kata-katanya jelas dan tidak jelas

sehingga menimbulkan berbagai penafsiran. Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat beberapa aspek, yaitu: jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai macam penafsiran, maka harus menyelidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343) jika suatu janji dalam memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344) jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345) apabila terjadi keraguan-keraguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349)

2. Definisi PPJB

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan. Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan calon pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli (AJB). PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Isi dari PPJB adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misalnya: calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas

tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan sesuatu (misalnya: calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu objek sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari PPJB dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷

⁷ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, (Bandung: Citra Ilmu, 2010), hlm.10

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁸

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut.⁹

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap

⁸ Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Gamma Press, 2010), hlm. 20

⁹ Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008), hlm. 9

berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi.¹⁰

Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh para ahli bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara, bab ke lima tentang “jual beli”. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

¹⁰ Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, (Jakarta: Citra Media Ilmu, 2009), hlm. 15

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perikatan bersyarat seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dan bukan perjanjian pendahuluan karena dalam perjanjian pendahuluan sifatnya seperti MOU dan belum masuk dalam perjanjian pokok serta dalam perjanjian pendahuluan belum ada kata sepakat. Sedangkan dalam perjanjian jual-beli mengenal asas konsensualisme arti bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja sudah lahir atau dilahirkan suatu perikatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah mengikat, dan bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.

3. Dasar Hukum PPJB

Pasal 1313 KUHPerduta merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerduta tersebut, para sarjana seperti

Setiawan dan Purwahid Patrik menganggap masih perlu dilengkapi. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdara harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga rumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹¹

Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”. Sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).¹²

Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap

¹¹ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bina Cipta, 1987), hlm. 49

¹² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.

penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.¹³

Perjanjian jual beli sebagai bagian dari perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian hal beli di dalam Buku III Bab Kelima Bagian Kesatu (Ketentuan-Ketentuan Umum) Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1472, Bagian Kedua (tentang Kewajiban-kewajiban Penjual) Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512, Bagian Ketiga (tentang Kewajiban Pembeli) Pasal 1513 sampai dengan Pasal 1518, Bagian Keempat (tentang Hak Membeli Kembali) Pasal 1519 sampai dengan Pasal 1532 dan Bagian Kelima (ketentuan-ketentuan Khusus mengenai Jual Beli Piutang dan lain-lain benda tidak berwujud) Pasal 1533 sampai dengan Pasal 1540. Singkatnya Perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata.¹⁴

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Adapun yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa "harga" ini harus

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010), hlm. 4

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 9

berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih mengikuti peraturan *dualism* dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) tanah barat (tanah eropah). Dalam pengertian hukum adat “jual-beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Maka mulai sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukar-menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli menurut UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitasnya lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli *eigendom* dari jual beli tanah dengan hak milik Indonesia.¹⁵

Jual-beli tanah obyeknya, (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual-beli tanah karena objek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 59

tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Hukum adat memuat pengertian dari jual-beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti berarti penyerahan hak pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli dimuka. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPA, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual-beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan dari hak penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya.¹⁶

Berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

¹⁶ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 3

Akta tersebut tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.¹⁷

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya, jual beli tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."¹⁸

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang lazim diadakan diantara anggota masyarakat sehari-hari. Pertanyaan yang pertama-tama mengenai perjanjian jual beli ini adalah tentang di mana letaknya pengaturan hukum perjanjian jual beli tersebut di dalam sistem hukum positif yang berlaku saat ini. Ketentuan umum mengenai perjanjian diatur dalam KUH Perdata Buku II Bab II, sedangkan ketentuan khususnya diatur di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII ditambah Bab VII A.

¹⁷ Boedi Harsono, 2008, *Op. Cit*, hlm. 296

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 80.

Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian dengan nama (*bonoemda oveerenkomst*) di dalam KUH Perdata diatur dalam Buku III Bab V Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540.

Mengenai pengertian daripada perjanjian jual beli dapat dijumpai baik dalam perundang-undangan yang mengaturnya maupun di dalam ilmu hukum yaitu dari pendapat para sarjana yang terkenal. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pasal 1457 KUH Perdata ini dapat ditarik kesimpulan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang dibuatnya. Misalnya, si penjual wajib menyerahkan barang yang telah dijualnya dan sekaligus ia berhak pula atas pembayaran yang diberikan si pembeli. Si pembeli wajib membayar harga barang yang diterimanya dari si penjual dan sekaligus pula ia berhak atas barang yang diserahkan oleh si penjual tadi.

Perjanjian jual beli menurut Subekti, adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁹

¹⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1.

Harga ini harus berupa uang, sebab kalau harga itu berupa suatu barang, maka tidak terjadi jual beli melainkan yang terjadi adalah tukar menukar. Dari pasal tersebut di atas jelas dapat diketahui bahwa untuk terjadinya jual beli, cukup apabila kedua belah pihak telah terjadi kata sepakat mengenai barang dan harga.

Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdato, bab ke lima tentang “jual beli”. Dalam Pasal 1457 KUHPerdato dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1313 KUHPerdato merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdato tersebut, para sarjana seperti Setiawan dan Purwahid Patrik menganggap masih perlu dilengkapi. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdato harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdato sehingga rumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²⁰

²⁰ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Bina Cipta, 1987), hlm. 49

Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”. Sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).²¹

Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.²²

Di dalam hukum kontrak dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik.

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.

²¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 45-46

²² Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 4

- c. Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- d. Menentukan objek perjanjian
- e. Menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme menentukan “adanya” perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara janjinya.²³ Adapun pada situasi tertentu terdapat kontrak yang tidak mencecerminkan kesepakatan atau persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya kontrak. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a. Kesesatan (*dwaling*);
- b. Penipuan (*bedrog*);
- c. Paksaan (*dwang*)

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 42

3. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang.

Menurut M. Isnaeni, kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan sekontraknya. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagaimana tercermin dalam Pasal 1315 jo Pasal 1340 KUHPerdara, sedangkan yang termaktub dalam Pasal 1317 dan 1318 KUHPerdara merupakan suatu pengecualian.²⁴

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang dirumuskan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan

²⁴ M.Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, (Surabaya: Dharma Muda, 1996), hlm. 32

dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Jadi Perjanjian Pengikatan jual Beli merupakan perikatan bersyarat seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dan bukan perjanjian Pendahuluan karena dalam perjanjian Pendahuluan sifatnya seperti MOU dan belum masuk dalam perjanjian pokok serta dalam perjanjian Pendahuluan belum ada kata sepakat. Sedangkan dalam perjanjian jual-beli mengenal asas Konsensualisme arti bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja sudah lahir atau dilahirkan suatu perikatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah mengikat, dan bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli

Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁵

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.²⁶

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang

²⁵ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, (Jakarta: Rajawali, 2009), hlm. 9

²⁶ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 12

berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.²⁷

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaries. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁸

PPJB dapat digolongkan dalam perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan

²⁷ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005), hlm. 5

²⁸ Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010), hlm. 36.

(*levering*), yaitu di tandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.²⁹

Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan di atasnya, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Oleh sebab itu, pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana PPJB

²⁹ Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012), hlm.37

merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang.³⁰ Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli.

Pada jual beli hak atas tanah dan bangunan (rumah) di atasnya, jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada dasarnya PPJB tunduk pada hukum perikatan, dengan dilakukannya PPJB, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli, sebab jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah beserta bangunan di atasnya selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak ikut beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³⁰ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet 2, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 217

Kewenangan notaris membuat akta otentik bersumber dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan salinan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

PPJB merupakan akta yang berkaitan dengan perjanjian, yang berarti bahwa notaris mempunyai wewenang membuat akta PPJB. Pembuatan akta PPJB disyaratkan harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.³¹ Dijelaskan oleh Habib Adjie bahwa wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya. Wewenang notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain, atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pejabat lain.
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris meskipun dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi agar menjaga netralitas notaris dalam pembuatan akta.

³¹ Wawan Setiawan, Komentari dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989. hlm. 76

Batasan yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 UUJN bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Ketentuan sebagaimana di atas tidak berlaku, apabila orang tersebut kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu. Perihal notaris sebagai pejabat umum membuat akta di tempat atau di wilayah kerjanya. Di dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN disebutkan bahwa notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Mengenai wilayah jabatan notaris, Pasal 18 UUJN menentukan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan dapat menunjuk notaris pengganti.³²

Akta yang dibuat di hadapan notaris tidak cukup memenuhi bentuk dan sifat akta sebagaimana tertuang dalam Pasal 38 UUJN sebagai persyaratan akta otentik, melainkan akta tersebut juga harus dibuat didasarkan atas prosedur atau proses pembuatan akta, agar akta tersebut sah sebagaimana akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Prosedur pembuatan akta yang dibuat di hadapan notaris menurut Habib Adjie diawali dari proses sebagai berikut:

1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
2. Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab)
3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.

³² Habib Adjie, *Menjalिन Pemikiran-Pendapat tentang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 66-70

5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.³³

Rangkaian proses pembuatan akta sebagaimana tersebut di atas dalam upayanya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta dengan harapan agar akta yang dibuat notaris tidak bermasalah di kemudian hari. Di dalam pembuatan akta PPJB berdasarkan atas surat kuasa, notaris perlu mengenal penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris, bagi notaris yang perlu diketahui adalah mengenai kemungkinan masih berlakunya surat kuasa tersebut, mengingat dalam praktik pengembang memberikan kuasa menjual kepada karyawannya berlangsung untuk waktu yang lama, sehingga notaris sebelum membuat akta PPJB perlu mengetahui lebih dahulu masa berlakunya akta. Demikian halnya dengan kecakapan bertindak dalam hukum yakni pembuatan surat kuasa, pemberi kuasa dalam perusahaan pengembang adalah orang yang mempunyai kewenangan di antaranya direksi dari pengembang jika perusahaannya dalam bentuk perseroan terbatas, notaris harus mengetahui terlebih dahulu apakah pemberi kuasa masih mempunyai wewenang untuk memberikan kuasa.

Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab), notaris terlebih dahulu

³³ *Ibid*, hlm. 131

menanyakan kepada penerima kuasa sebagai salah satu pihak dalam PPJB mengenai masa berlakunya kuasa dan kepada pembeli melalui PPJB untuk terlebih dahulu menghubungi pengembang yang membangun dan menjual rumah beserta bangunan mengenai kebenaran kuasa tersebut.

Dijelaskan lebih lanjut oleh Habib Adjie bahwa dalam memeriksa notaris yang berkaitan dengan akta yang dibuat atau dibuat oleh notaris yang bersangkutan, parameternya harus pada prosedur pembuatan akta notaris, dalam hal ini sebagaimana dalam UUJN.³⁴ Jika semua prosedur sudah dilakukan, maka akta yang bersangkutan tetap mengikat mereka yang membuatnya di hadapan notaris.

Notaris melakukan pengenalan terhadap para penghadap sesuai dengan Pasal 39 ayat (2) UUJN bahwa penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Dijelaskan oleh Andi Prayitno mengenai perlunya mengenal para penghadap bahwa notaris pertama-tama harus dapat menilai penghadap/pihak apakah penghadap/pihak cakap dan berwenang serta tidak termasuk dilarang oleh hukum yang berlaku.³⁵

Cakap artinya memenuhi Pasal 1330 *B.W* tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah Orang-orang yang belum dewasa; Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Berwenang artinya orang yang menghadap

³⁴ *Ibid*

³⁵ AA Andi Prayitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, (Surabaya: PMN, 2010), hlm.

akan membuat akta untuk kepentingan Dirinya sendiri; Selaku kuasa dari seseorang; atau Selaku kuasa dalam jabatan (direktur, ketua, wali orangtua) atau kedudukan (wali pengawas, pengganti/substansi, curator) tidak termasuk yang dilarang artinya menghadap/pihak tersebut bukan dirinya sendiri, isterinya atau keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun kuasanya.

Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya jawab) merupakan perwujudan dari Pasal 38 ayat (3) UUJN bahwa notaris menanyakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Mengenai hal ini Andy Prayitno mengemukakan bahwa pihak-pihak yang berkepentingan mengutarakan maksud dan tujuannya.³⁶

Notaris harus mampu melihat maksud dan tujuan pihak-pihak tersebut membuat akta serta perbuatan hukum ini atas dasar kesepakatan yang tulus bukan ada unsur keterpaksaan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1321 B.W., “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Isi atau materi dari akta, notaris harus bertanggung jawab bukan hanya merelativir dalam arti menuruti kehendak pihak yang memerlukan jasa notaris tetapi notaris harus menggunakan logika hukum (kewajaran), disini peranan notaris sangatlah penting. Notaris harus menguasai peranannya, mampu

³⁶ *Ibid*

mengarahkan isi akta agar sesuai dengan kenyataan dan tidak berbenturan dengan Undang-undang, hukum adat dan budaya sebagaimana dalam Pasal 1337 B.W., bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut. Mengenai notaris melakukan bukti surat berkaitan dengan keinginan penghadap, Andy Prayitno mengemukakan bahwa apabila maksud dan tujuan pembuatan akta tidak melanggar hukum, ideology, adat istiadat, budaya maka ditindak lanjuti dengan meminta kelengkapan data/dokumen baik asli maupun kebenarannya. Data pendukung atau dokumen dimaksud antara lain identitas diri, status kependudukan, surat perijinan, surat kepemilikan dan lainlain, yang harus dicermati dengan teliti keabsahannya. Kemungkinan akibat hukumnya juga harus diterangkan secara jelas dan tegas.

Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut berkaitan dengan kewajiban notaris memberikan penyuluhan hukum sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, bahwa notaris mempunyai wewenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dengan penyuluhan hukum tersebut apabila notaris menganggap perlu dan setelah pihak mengerti dan memahami keterangan dan notaris dan pihak menyatakan setuju atau semupakat, maka dengan segera notaris menyiapkan minuta aktanya, memerlukan waktu yang lamanya tergantung pada situasi dan kondisi bisa sesaat kemudian juga bisa beberapa hari.

Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta yang merupakan kewajiban notaris sebagaimana Pasal 16 UUJN. Mengenai hal ini Andy Prayitno mengemukakan bahwa minuta akta siap, di hadapan pihak dan saksi-saksi dibacakan, diterangkan sekali lagi, kemungkinan ada pembetulan dari pihak/penghadap. Setelah penghadap/pihak menerima, mengetahui, mengerti, memahami dan setuju atas apa yang direlatir dalam minuta akta oleh notaris maka dengan segera minuta akta itu diparaf/dibubuhi cap empat jari tangan bila ada perbaikan (*renvoi*) dan ditandatangani/dibubuhi cap empat jari tangan berturut-turut oleh pihak/penghadap saksi-saksi dan terakhir notaris.³⁷

Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris, hal kewajiban notaris tidak lepas dari kewajiban notaris dalam menjalankan jabatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UUJN, yakni selain kewajiban yang harus dipenuhi disertai dengan akibat hukum atas akta yang dibuat serta sanksi jika notaris dalam menjalankan kewajibannya tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

C. Tinjauan Umum tentang Kuasa Penuh

Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak adalah surat kuasa dengan isi sebagai berikut:

1. Si kuasa tidak perlu memberikan pertanggungjawaban
2. Pemberian kuasa tidak bisa dicabut

³⁷ *Ibid*, hlm. 61

3. Kuasa tidak berakhir karena si pemberi kuasa atau si kuasa meninggal, pailit, atau menjadi berada di bawah pengampuan.

Sejak tahun 1982, kuasa mutlak mengenai tanah sudah dihapus. Para sarjana hukum berpendapat bahwa hal itu tidak ada dasar hukumnya, jadi tidak bisa berlaku. Dalam praktik pemberian kuasa adalah sama dengan suatu perjanjian, jadi bisa saja pemberian kuasa tidak boleh dicabut.

Menurut jurisprudensi, kuasa mutlak diperbolehkan dalam hal sebagai berikut:

1. Kuasa memasang hipotek/*credit verband*
2. Dalam akta hipotek, untuk menjual sendiri objek hipotek
3. Dalam akta jual beli tanah, kuasa mewakili yaitu kuasa mutlak untuk mewakili si penjual, kalau ternyata si penjual memperoleh izin pemindahan hak atau ia tidak boleh membeli tanah itu.

Alasan mengapa boleh adalah demi keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.

Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai pengganti/substitusi dalam melaksanakan kuasanya:

1. Bila ia telah diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;

2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.³⁸

Namun, pemberi kuasa selalu dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si penerima kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya yang disebut hak substitusi, dalam hal pengurusan benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di pulau lain kecuali pula yang ditempati oleh pemberi kuasa. Dalam segala hal, pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya (Pasal 1803 BW).

Sehubungan dengan substitusi ini, ada 3 macam tanggung jawab yang berbeda, yaitu:

1. Apabila dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi dengan menyebutkan nama penggantinya dan si penerima kuasa kemudian menunjuknya, si penerima kuasa bebas dari tanggung jawab mengenai pelaksanaan kuasa tersebut
2. Apabila tanpa menyebutkan nama penggantinya, si penerima kuasa hanya bertanggung jawab kalau si pemberi kuasa membuktikan bahwa yang ditunjuk itu adalah tak cakap atau tak mampu
3. Apabila sama sekali tidak menyebutkan hak substitusi, si penerima kuasa bertanggung jawab sepenuhnya untuk orang yang ditunjuk sebagai penggantinya.

³⁸ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktek*, Edisi Revisi, (Jakarta: Megapoin, 2008), hlm. 96.

D. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris, yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut di hadapan notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan di hadapan notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian adri akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

PPJB dapat digolongkan dalam perjanjian *obligatoir*. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.³⁹ Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),⁴⁰ yaitu di tandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini

³⁹ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 62. Dikutip melalui Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, (Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, 2012), hlm. 92

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 95

dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.⁴¹

Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan di atasnya, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Oleh sebab itu, pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini masih merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana PPJB merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada waktu yang akan datang.⁴² Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli.⁴³

Pada jual beli hak atas tanah dan bangunan (rumah) di atasnya, jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada dasarnya PPJB tunduk pada hukum perikatan, dengan

⁴¹ Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2012), hlm.37. Lihat juga Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* Cet.7, (Jakarta : Djambatan, 2002).

⁴² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet 2, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 217

⁴³ *Ibid*

dilakukannya PPJB, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan, sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli, sebab jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah beserta bangunan di atasnya selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak ikut beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menjelaskan, bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234

KUH Perdata). Akan tetapi, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum.

Abdul Hakim menjelaskan, dalam hukum perjanjian di Indonesia (KUH Perdata) untuk menentukan apakah substansi atau klausula dalam perjanjian merupakan klausula yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya terdapat pengaturannya dalam Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata.⁴⁴ Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan, bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik untuk ketertiban umum”. Selanjutnya dalam Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan, bahwa: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan”.

⁴⁴ Abdul Hakim, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Kepatutan dalam Perlindungan Konsumen*, (Medan: Disertasi, 2013), hlm. 206

BAB III

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak dalam hal terjadi sengketa

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Malang, diperoleh satu Conoh putusan yang berkaitan dengan sengketa perjanjian pengikatan jual beli tanah yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg., sebagai berikut:

1. Kasus Posisi

WSK menawarkan kepada SA tanah beserta bangunan rumah miliknya yang terletak di Perum Graha Arkodion B5, Kel Tunggulwulung, Kec. Lowokwaru, Kota Malang untuk tambahan modal untuk usaha, dimana kemudian SA meminta SHM atas rumah yang ditawarkan tersebut guna dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Malang yang mana hasilnya SHM No. 2302 luas 185 M2, Surat ukur tgl 9-6-2004, No 1916/Tunggulwulung/2004 an. WSH, adalah benar milik WSH dan tidak dalam anggunan.

Setelah mendapatkan hasil pengecekan, terjadilah transaksi jual beli tanah dan bangunan an. WSH selaku pemilik dengan SA selaku pembeli.

Dalam perjanjian jual beli rumah tanah tersebut disepakati dengan harga Rp 400.000.000,- dan telah dibayar lunas oleh SA kepada WSH. Akan

tetapi dalam transaksi jual beli rumah tanah tersebut tidak langsung di buat Akta Jual Beli namun dengan perjanjian pengikatan jual beli yaitu PPJB No. 001 tertanggal 01 Mei 2009, dimana di dalam PPJB tersebut harga pembelian ditulis Rp 300.000.000,- dan dibuat kuasa untuk menjual dan balik nama No. 002 tertanggal 01 Mei 2009, dihadapan Lushun Adji Dharmanto, Notaris Kabupaten Malang.

Ternyata tanah dan bangunan yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh SA kepada WSH selaku pemegang sertifikat dengan menggunakan PPJB dan Kuasa menjual pada tahun 2009 sebagaimana tersebut diatas telah dilakukan transaksi terlebih dahulu oleh WSH dengan AUA pada tahun 2008 dengan kronologi cerita sebagai berikut, bahwa pada bulan Mei tahun 2008 menghadap di hadapan Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang WSH dan SB untuk melakukan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli no 109/2008 atas bidang tanah SHM No. 2302 luas 185 M2, Surat ukur tgl 9-6-2004, No 1916/Tunggulwulung/2004 atas nama DP, dalam hal ini SB bertindak selaku kuasa dari DP berdasarkan Akta Kuasa Jual No 52 tanggal 30 September 2005 yang dibuat di hadapan Tuan Chusen Bisri, Notaris di Kota Malang sebagai pihak penjual dan WSH sebagai Pihak pembeli. Pada hari, bulan dan tahun yang sama waktu yang berbeda yaitu Mei 2008 WSH beserta isteri YR menghadap kembali kepada Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang untuk menjual kembali tanah dan bangunan yang baru saja di peroleh melalui AJB no 109/2008 kepada AUA selaku pembeli. Dikarenakan transaksi pertama dengan AJB no

109/2008 telah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Malang dan belum terbit SHM an WSH maka dibuatlah akta PPJB nomor 16 yang ditandatangani oleh WSH dengan persetujuan isteri yaitu YR selaku penjual dengan AUA selaku pembeli. Harga transaksi yang telah disepakati telah dibayar lunas oleh AUA kepada WSH oleh karenanya dibuat pula Akta Kuasa Menjual nomor 17 di hadapan Notaris yang sama. Pada saat terbit SHM an WSH SHM tersebut dipinjam sementara oleh WSH dari Notaris dan PPAT Diah Ayu Wisnu Wardani, Notaris dan PPAT di Kota Malang. Tanah dan bangunan serta SHM yang telah terbit atas nama WSH masih dikuasai oleh WSH yang kemudian menjual kembali tanah dan bangunan SHM no 2302 tersebut kepada SA.

2. Perjanjian Perikatan Jual Beli

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip – prinsip yang dianut dalam hukum adat (khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah) yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang.

Tunai dalam arti yaitu jual beli hak atas tanah dilakukan dengan penyerahan hak untuk selama – lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayaran oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹ Sehingga terhadap jual beli hak atas tanah yang bersifat tunai tersebut dapat diartikan bahwa terhadap pembayaran harus dilakukan secara lunas sekaligus dan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di depan PPAT yang sekaligus menjadi beralihnya hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Dilaksanakannya prinsip tunai dalam Jual beli hak atas tanah tersebut juga dapat dikatakan sekaligus terpenuhinya prinsip terang dan riil dalam jual beli hak atas tanah. Riil dalam arti jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT menunjukkan secara nyata adanya perbuatan hukum jual beli yang dilakukan, dan terang dalam arti dengan dilakukannya Jual beli di hadapan PPAT perbuatan hukum jual beli tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi – sembunyi.²

Dalam prakteknya prinsip – prinsip (tunai, riil dan terang) tersebut tidak dapat sepenuhnya dipenuhi, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Misal belum dapat dipenuhinya prinsip tunai, karena tidak semua penjual pada prakteknya dapat melunasi/membayar secara lunas sekaligus harga jual beli hak atas tanah atau dalam hal belum dapat dilakukan Jual beli yang merupakan bentuk beralihnya hak atas tanah tersebut karena

¹ R. Subekti Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm.29.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, tahun), hlm. 333.

terhadap tanah masih belum terdaftar atau masih dalam proses balik nama. Sehingga agar kepentingan jual beli hak atas tanah tersebut tetap terakomodir atau setidaknya – tidaknya dapat mengikat para pihak untuk selanjutnya tetap akan dilakukan jual beli, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut oleh para pihak di hadapan Notaris.

R. Subekti mengartikan Pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.³ Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴ Sebagaimana pendapat R. Subekti dan Herlien Budiono tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa pada prinsipnya Perjanjian pengikatan Jual beli tersebut merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian pada umumnya yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, karena bentuknya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan Jual Beli di depan PPAT yang didasarkan pada ketentuan pertanahan yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

3. Kedudukan Hukum PPJB

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hlm.75

⁴ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*”Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Meskipun pada dasarnya dilakukan terhadap hak atas tanah, perjanjian tersebut dapat dikatakan bukan merupakan Jual Beli hak atas tanah sebagaimana tunduk pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah. Karena sebagaimana telah penulis uraikan di atas, UUPA yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional harus didasarkan pada prinsip – prinsip dalam hukum adat di atas. Sehingga kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan ranah perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada Hukum perdata khususnya hukum perjanjian sebagaimana dimuat di dalam Buku III KUH Perdata.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian tersebut merupakan langkah awal para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu salah satunya adalah dengan dilakukan Jual beli di depan PPAT (penandatanganan AJB). Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;

d. Suatu sebab yang halal

Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan Bapak Mulyoto, Akademisi sekaligus Werda Notaris PPAT di Boyolali⁵, yang menyatakan bahwa kedudukan dan keabsahan suatu akta khususnya dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli berangkat dari Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian *obligatoir*, yaitu suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana setelah dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan salah satu prinsip jual beli (khususnya prinsip tunai) dapat dipenuhi maka penjual berkewajiban untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dan didasarkan pada syarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya. Secara sah tentunya didasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak selayaknya perintah Undang – Undang.

⁵ Wawancara dengan Doktor Mulyoto, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Akademisi Fakultas Hukum UII, pada tanggal 9 Januari 2018

Sebaliknya apabila terhadap Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka terhadap Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut juga akan menimbulkan akibat hukum yaitu dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Dapat dibatalkan dalam hal tidak dipenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecapan, atau batal demi hukum dalam hal syarat obyektif yaitu objek tertentu dan kausa yang halal tidak dipenuhi dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

Sehingga secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di luar pasal 1320 KUHperdata syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam perjanjian diantaranya yaitu :

1. Asas itikad baik

Asas ini memerintahkan kepada para pihak dalam membuat kesepakatan dan persetujuan pelaksanaan prestasi tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Maksud dirumuskannya Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya sejak perjanjian ditutup sama sekali tidak dimaksudkan untuk

merugikan kepentingan debitur, kreditur, pihak lain serta pihak ketiga lainnya di luar perjanjian.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Berdasarkan kasus yang penulis contohkan dalam penelitian ini, maka terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dalam kasus tersebut

harus dilihat dan didasarkan juga pada syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam kasus tersebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan 2 (dua) kali oleh Pemilik (yang pada saat dilakukan PPJB terhadap hak milik atas tanah masih dilakukan AJB dan akan dilakukan balik nama ke kantor pertanahan). Dalam kasus yang pertama, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dengan disertai pemberian kuasa kepada pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual beli ini dilakukan karena terhadap sertifikat hak atas tanah masih belum terdaftar atas nama penjual. Sedangkan dalam kasus kedua, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan oleh pihak yang sama akan tetapi terhadap sertifikat tanah sudah terbit atas nama penjual tersebut.

Dalam kasus yang pertama, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak. Karena syarat – syarat sahnya perjanjian terpenuhi dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Yaitu :

- a. Sepakat, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang merupakan pernyataan kehendak sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut;
- b. Kecakapan, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut para pihak selain cakap dalam arti dewasa (umur) akan tetapi juga cakap dalam arti

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Meskipun pada dasarnya sertipikat atas tanah masih dalam proses balik nama, akan tetapi pada saat dilakukan tanda tangan AJB di depan PPAT maka terhadap hak atas tanah tersebut secara yuridis telah beralih hak nya kepada pembeli. Sehingga pembeli mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

- c. Suatu Hal Tertentu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat hal tertentu yang merupakan kewajiban atau prestasi para pihak untuk melakukan apa yang diperjanjikan pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam hal ini khususnya adalah dilakukannya Jual Beli di hadapan PPAT ketika telah selesai dilakukan proses balik nama ke atas nama penjual. Dan diperkuat dengan adanya kuasa untuk menjual yang diberikan penjual kepada pembeli;
- d. Kausa yang halal, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut kausa yang halal juga terpenuhi. Karena di dalam pengikatan jual beli tersebut tidak ada aturan perundang – undangan yang dilanggar. Dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Dilihat dari asas asas yang yang berlaku dalam perjanjian maka untuk kasus pembuatan PPJB yang pertama sudah memenuhi karena dilakukan dengan itikad baik baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli dan bebas dalam

menentukan apa yang dikendaki serta tidak bertentangan dengan baik undang undang maupun kesusilaan.

Dalam kasus yang kedua, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah atau tidaknya harus dilihat sebagai berikut :

- a. Sepakat, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang merupakan pernyataan kehendak sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut sehingga syarat sahnya perjanjian yaitu adanya sepakat telah dipenuhi;
- b. Kecakapan, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut jika cakup diukur dari tingkat kedewasaan maka para pihak dapat dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Dan apabila dilihat dari kecakapan melakukan perbuatan hukum, secara formil yang tercatat dalam sertipikat adalah nama penjual maka dapat dikatakan terpenuhi secara formil, akan tetapi secara materiil pihak penjual tidak mempunyai kecakapan karena sebelumnya pihak penjual telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan pembeli lainnya (dalam kasus pertama) dan telah memberikan kuasa kepada pembeli dimana kuasa tersebut merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali sehingga dengan dasar tersebut pada dasarnya kecakapan penjual dalam kasus kedua ini dapat dikatakan tidak terpenuhi;

- c. Suatu Hal Tertentu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat hal tertentu yang merupakan kewajiban atau prestasi para pihak untuk melakukan apa yang diperjanjikan pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam hal ini khususnya adalah dilakukannya Jual Beli di hadapan PPAT ketika syarat tangguh dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi oleh para pihak;
- d. Kausa yang halal. Kausa yang halal Hal ini erat kaitannya dengan tidak dilanggarnya peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Sehingga telah dilakukannya perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dengan disertai kuasa menjual oleh penjual dengan pembeli sebelumnya dapat dikatakan tidak sejalan dengan syarat sahnya suatu hal tertentu oleh penjual kepada pembeli dalam kasus kedua ini. Karena tidak dipenuhinya perjanjian pengikatan jual beli pada kasus pertama dengan pembeli sebelumnya oleh penjual maka secara tidak langsung juga tidak terpenuhi kausa yang halal dalam perjanjian pengikatan jual beli ini.

Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus kedua ini, khususnya syarat sah berupa kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal yang merupakan syarat obyektif dari perjanjian. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan terlebih dengan dilanggarnya syarat obyektif tersebut mengakibatkan perjanjian

pengikatan jual beli tersebut batal demi hukum, dimana memiliki arti bahwa terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada sebelumnya. Terkait dengan asas yang berlaku dalam perjanjian pada kasus yang kedua Pihak penjual jelas tidak beritikad baik karena meskipun sudah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli disertai Kuasa menjual dengan pembeli yang pertama namun tetap melakukan Perjanjian Perikatan Jual beli dengan pembeli yang kedua, hal tersebut sangat jelas mengindikasikan bahwa penjual tidak beritikad baik .

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Malang,⁶ diperoleh keterangan bahwa dalam contoh kasus sebagaimana tergambar di dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg., Terhadap Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lunas, sertifikat harusnya diberikan kepada pembeli, akan tetapi dalam kasus ini sertifikat tersebut dipinjamkan kepada pihak penjual yang mana notaris memperbolehkan peminjaman sertifikat tersebut. Diperbolehkan di sini yang harus dicermati adalah peminjaman sertifikat tersebut tidak atas persetujuan pembeli. PPJB terdiri dari PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas apabila sudah dibayar tunai dan terang yang berarti asas tanah tersebut terpenuhi/sesuai dengan hukum adat. PPJB merupakan perjanjian bernama, oleh karena itu PPJB tunduk pada KUH Perdata, akan tetapi karena pembahasan yang tertera di dalamnya adalah tanah maka tetap diberlakukan unsur tunai dan terang, yang mana hal tersebut sudah terpenuhi pada saat

⁶ Wawancara dengan Notaris Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Malang, pada tanggal 16 Januari 2018

dibayarkannya lunas sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati, oleh karenanya barang harus segera diserahkan kepada pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dengan itikad baik maka hendaknya tata cara pembayaran diatur dalam PPJB. Notaris Endang Sri Kawuryan, juga berpendapat bahwa adanya PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah dan kuat karena PPJB merupakan akta outentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna akan tetapi dalam hal ini dikarenakan ada kaitannya dengan tanah maka terikat dengan Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah karena setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT, hal tersebut dilakukan untuk memenuhi azas publisitas. Dalam contoh kasus yang penulis sampaikan perjanjian tersebut (PPJB) dilakukan secara lunas dan dengan disertai adanya kuasa mutlak oleh penjual kepada pembeli maka seharusnya terhadap perbuatan hukum dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan obyek tanah tersebut harus didasarkan pada sepengetahuan dan ijin dari pihak pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang mestinya tidak boleh lagi ada pihak-pihak lain terutama penjual pinjam dengan alasan apapun.

Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konferensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari

2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁷

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada tersebut, dapat dikatakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris dalam hal ini salah satunya adalah tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. Karena pada dasarnya urgensi dari Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan karena terhadap perbuatan hukum jual beli tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah belum dapat dilaksanakan, sehingga Notaris melakukan penemuan hukum dengan tujuan paling tidak dapat mengikat para pihak untuk kemudian melakukan Jual Beli Tanah di hadapan PPAT. Sehingga adanya terobosan hukum atau penemuan hukum oleh Notaris dalam bentuk dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut

⁷ Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004, hlm. 48-49

bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.⁸ Tentunya dengan tetap memperhatikan norma atau aturan hukum yang berlaku khususnya aturan – aturan mengenai perjanjian yang salah satunya termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata maupun di luar pasal tersebut yaitu dengan memenuhi asas-asas yang berlaku dalam perjanjian.

B. Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perikatan Jual Beli Lunas Apabila Terjadi Sengketa

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Mulyoto,⁹ diperoleh keterangan bahwa perlindungan hukum adalah memberi perlindungan dengan sarana hukum. Khusus dalam pembuatan akta perikatan jual beli, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka hal tersebut dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Mengenai kuasa mutlak sudah ada larangan penggunaan kuasa mutlak. Pelarangan penggunaan kuasa mutlak dikarenakan untuk menjaga agar administrasi pertanahan dapat berjalan tertib dan teratur karena pemilikan tanah itu harus sampai dengan diterbitkannya sertifikat sebab sertifikat kalau hanya sebatas menggunakan kuasa mutlak, sertifikat tersebut belum beralih. Orang yang memiliki tanah dengan kuasa mutlak, sertifikat masih atas nama

⁸ *Ibid*, hlm. 49

⁹ Wawancara dengan Doktor Mulyoto, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Akademisi Fakultas Hukum UII, pada tanggal 9 Januari 2018

penjual dan inilah yang menyebabkan administrasi pertanahan menjadi tidak tertib.

Bapak Mulyoto juga berpendapat bahwa apabila pembeli sudah membayar lunas karena peralihan hak atau hukum pertanahan masih berdasarkan hukum adat, dimana peralihan hak atas tanah juga berdasarkan hukum adat maka pembeli sudah menjadi pemilik tanah ketika dipenuhinya 3 (tiga) syarat yaitu terang, tunai dan riil.

Menurut Notaris Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Malang,¹⁰ kuasa merupakan hal yang tidak bisa dipisahkan dari PPJB. Sedangkan kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan khusus untuk tanah, kuasa mutlak merupakan kuasa yang di dalamnya berisi pemindahan hak. Pemakaian kuasa mutlak dibolehkan apabila sudah ada PPJB lunas.

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang

¹⁰ Wawancara dengan Notaris Endang Sri Kawuryan, Notaris di Kota Malang, pada tanggal 16 Januari 2018

lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Berdasarkan uraian di atas, orang yang lemah dimaksudkan yaitu masyarakat yang awam tentang hukum dan juga bagi masyarakat yang tidak mampu. Lemah disini artinya masyarakat memerlukan perlindungan dari tindakan-tindakan yang bisa mengakibatkan kerugian bagi dirinya. Perlindungan hukum yang dilakukan dalam wujud perlindungan hukum preventif, artinya “ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan atas tindakan pelanggaran hukum.

Upaya pencegahan ini diimplementasikan dengan membentuk aturan-aturan hukum yang bersifat normatif. Ada dua macam bentuk perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Preventif artinya perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseroan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Selanjutnya, apabila dalam lingkup hukum perdata, pihak penjual yang melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam lingkup hukum pidana, pihak penjual yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1,2 UUPK).

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini notaris, yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada calon penjual adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengakuan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dalam jangka waktu tertentu yang

disertai dengan persyaratan batal. Apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan telah menandatangani Berita Acara serah terima bangunan di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual maka akan dibuat Akta Jual Beli.

Perlindungan hukum terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam contoh kasus yang penulis sampaikan, adalah mengenai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dua kali oleh penjual, serta sertifikat Hak Milik yang masih dikuasai oleh penjual padahal pihak pembeli sudah membayar lunas jual beli tersebut.

Dalam kasus tersebut Penjual ternyata telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama dibuat dihadapan notaris Diah Aju Wisnuwardani tanggal 7 Mei 2008, dan yang kedua dengan pembeli membuat PPJB No. 001 tertanggal 01 Mei 2009, dan dibuat kuasa untuk menjual dan balik nama No. 002 tertanggal 01 Mei 2009, dihadapan Lushun Adji Dharmanto, SH. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa PPJB yang

kedua yaitu No. 001 tertanggal 01 Mei 2009 batal demi hukum. Dikarenakan PPJB tersebut dibuat dihadapan notaris tetapi batal demi hukum, maka penggugat selaku pembeli dapat mengajukan pembatalan terhadap PPJB tersebut dan meminta ganti kerugian terhadap pihak penjual yang dalam hal ini para tergugat.

Langkah hukum yang dapat dilakukan salah satu pihak apabila pihak lain wanprestasi atas PPJB telah diatur menurut ketentuan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti rugi yang disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil. Ganti rugi immaterril ini tidak dapat ternilai dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum.

Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*”. Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan akan perlindungan hukum. Ia berkepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka oleh karena itu ia mengajukan tuntutan hak kepengadilan.¹¹

Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi. Sedangkan

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014), hlm. 70-71

hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.¹² Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.¹³

Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu:¹⁴

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama

¹² DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm. 674

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas, Op.Cit*, hlm. 20

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung :PT Cira Aditya Bakti, 2001), hlm. 18-19

juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli:

1. Perlindungan terhadap penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon

penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa penjual yang di dalam perjanjian jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

2. Perlindungan terhadap pembeli

Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli,

maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Perlindungan hukum bagi para pihak dengan dibatalkannya perjanjian jual beli yaitu Perlindungan hukum secara preventif yang dapat diberikan kepada si penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh penjual itu sendiri. Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di titipkan kepada pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada

pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Sedangkan perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang diberikan apabila telah terjadi sengketa adalah pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tersebut secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah ke Pengadilan Negeri setempat sehingga diharapkan mendapat putusan yang seadil-adilnya.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan.

Akan tetapi ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam

perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris.

Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri penandatanganan tersebut.

Selain kuasa tersebut biasanya calon penjual juga memberikan kuasa atau wewenang kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan Notaris. Untuk kuasa yang diberikan tersebut yaitu yang diberikan

oleh penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam Pengikatan Jual Beli atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli.

Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu perlu diketahui tentang pemberian kuasa. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterangkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.¹⁵

Menurut Herlien Budiono unsur dari pemberian kuasa adalah:¹⁶

1. Persetujuan yaitu sesuai dengan syarat sahnya perjanjian;
2. Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa telah menyetujui tentang pemberian kuasa tersebut;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan yaitu penerima kuasa melakukan tindakan hukum demi kepentingan dari pemberi kuasa

¹⁵ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hlm. 3

¹⁶ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" *Op.Cit*, hlm. 57

baik yang dirumuskan secara umum maupun yang dinyatakan dengan kata-kata secara tegas.

Dalam pelaksanaannya pemberian kuasa dilakukan dengan berbagai bentuk, diantaranya adalah pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Untuk perjanjian pengikatan jual beli biasanya pemberian kuasanya dilakukan secara khusus oleh penjual yaitu memberikan kekuasaan kepada pembeli untuk mewakilinya apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, sehingga pemindahan hak dapat dilakukan dan tidak terhambat dengan tidak adanya pihak penjual untuk melakukan panandatanganan terhadap akta jual beli yang telah dibuat.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Akan tetapi larangan tersebut dikecualikan bagi jual beli yang

dilakukan lunas dengan menggunakan akta perikatan jual beli sehingga Akta Kuasa Mutlak merupakan satu kesatuan yang utuh dan tak dapat dipisahkan dari Perjanjian Perikatan Jual Beli lunas dan hal tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar lunas namun sertifikat belum muncul atas nama pembeli, tanpa adanya kuasa menjual maka pada saat pembeli hendak melakukan proses balik nama sertifikat ke atas nama pembeli tidak bisa dilakukan. Hal tersebut menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli. Sebelum berbicara lebih jauh tentang kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka perlu diketahui terlebih dahulu apa sebenarnya kuasa mutlak tersebut dan sejarah atau alasan mengapa larangan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah.

Istilah kuasa mutlak atau dalam bahasa Belanda disebut dengan "*onherroepelijke volmacht*" dijumpai pertama kali dalam hal hipotek yaitu pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan tetapi diperkenankanlah kepada siberpiutang pemegang hipotek pertama untuk pada waktu diberikan dalam hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan (bahasa Belandanya "*onherroepelijke zal zijn gemachtigd*) menjual tanah yang diperikatkan, di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu.

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 pada Pasal 3, di mana pada Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 menetapkan : jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah-hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Posisi Perjanjian Jual beli (PJB) yang merupakan sebuah perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah diharapkan dapat memberikan bantuan terhadap pemahaman hukum yang benar kepada pihak penjual maupun pihak pembeli terkait peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang peralihan hak milik atas tanah, sedangkan yang dapat diketahui bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak milik atas tanah.

Dalam pembuatan Perjanjian Jual beli, Notaris harus memperhatikan beberapa hal yang merupakan kewenangannya, yaitu:

1. Kedudukan atau status penjual adalah merupakan pihak yang berhak menjual tanah. Bila di dalam sertipikat terdapat lebih dari satu nama penjual (tanah tersebut dimiliki secara bersama-sama), maka tanah tersebut dilarang dijual oleh satu orang, yang berhak menjualnya adalah semua pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Kepemilikan bersama atas hak milik biasanya bisa terjadi karena hibah, kewarisan atau membeli secara patungan atau bersama-sama.
2. Penjual adalah pihak yang berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan. Untuk dapat bertindak sebagai penjual, maka harus memenuhi beberapa syarat, yaitu sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dalam sertipikat atas nama istrinya, sedangkan tanah tersebut merupakan harta bersama dengan suaminya, maka si istri tidak berwenang menjual sendiri tanah tersebut, namun harus menjual bersama-sama dengan suaminya atau suaminya memberikan persetujuan tertulis kepada istrinya untuk melakukan perjanjian jual beli. Demikian juga sebaliknya, bila suatu tanah tercatat atas nama suami, istri juga harus memberi persetujuan tertulis dari suami untuk menjual.
 - b. Apabila tanah tersebut tercatat atas nama seseorang yang tunduk pada KUHPerdara dan sedang berada di bawah pengampuan, maka yang berwenang menjual tanah tersebut adalah pengampu dari orang yang bersangkutan dan harus ada penetapan dari Pengadilan Negeri setempat.

- c. Anak yang berumur kurang dari 12 (dua belas) tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun nama anak tersebut tercatat pada sertipikat. Jual beli dapat terlaksana jika ayah dari anak tersebut bertindak sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan untuk membeli tanah dari penjual. Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat melakukannya. Perusahaan berbadan hukum Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer serta Warga Negara Asing tidak dapat memiliki Hak Milik.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam suatu keadaan tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang mengakibatkan perjanjian tersebut mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagai suatu bentuk perikatan, perjanjian jual beli hak milik atas tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli dilanggar atau bahkan tidak dipenuhi oleh para pihak yang terikat di dalamnya maka dapat disebut telah terjadi wanprestasi.

Perjanjian jual beli dimungkinkan untuk dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian jual beli tersebut dapat pula dimohonkan pembatalannya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri setempat melalui gugatan perdata. Tentunya dengan dibatalkannya suatu perjanjian jual beli hak milik atas tanah

yang telah dibuat secara otentik dihadapan Notaris akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Salah satu syarat yang penting di dalam perjanjian timbal balik adalah ingkar janji. Seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan bahwa; “ingkar janji adalah syarat batal.” Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian. Perjanjian jual beli juga terkait perjanjian dengan ketetapan waktu. Karena perjanjian dengan ketetapan waktu adalah suatu perjanjian yang tidak menanggihkan perjanjian, melainkan hanya menanggihkan pelaksanaannya. Ketetapan waktu yang dapat menanggihkan atau mengakhiri perjanjian.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 KUHPerdara bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian yang demikian di depan hakim;
2. Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan di atas Undang-Undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam Pasal 1454 KUHPerdara, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli lalu kemudian terjadi hal-hal yang dapat berakibat pada pembatalan dari perjanjian jual beli tersebut apabila diantara para pihak tidak menemui kata sepakat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah, maka para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian jual beli tersebut kepada Pengadilan. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (PN) yang menyatakan jual beli dibatalkan, maka perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang pembeli sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang pembeli bayarkan.

Apabila uang yang menjadi hak Pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu telah dibatalkan,

maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Pembeli lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan

hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat, terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah. Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja.

Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Sedangkan kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-

syarat pendaftaran tanah antara alain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selebar kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB). Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh

penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Kedudukan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, dengan catatan tidak terjadi sengketa . Dalam Kasus yang penulis teliti dapat diambil kesimpulan bahwa jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pertama tersebut dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak. Karena syarat – syarat sahnya perjanjian terpenuhi Yaitu :

a. adanya kesepakatan para pihak, dalam perjanjian pengikatan jual beli

tersebut dilakukan dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang merupakan pernyataan kehendak sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut;

b. Kecakapan, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut para pihak selain

cakap dalam arti dewasa (umur) akan tetapi juga cakap dalam arti mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Meskipun pada dasarnya sertipikat atas tanah masih dalam proses balik nama, akan tetapi pada saat dilakukan tanda tangan AJB di depan PPAT maka terhadap hak atas tanah tersebut secara yuridis telah beralih hak nya kepada pembeli. Sehingga pembeli mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

- c. Suatu Hal Tertentu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat hal tertentu yang merupakan kewajiban atau prestasi para pihak untuk melakukan apa yang diperjanjikan pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam hal ini khususnya adalah dilakukannya Jual Beli di hadapan PPAT ketika telah selesai dilakukan proses balik nama ke atas nama penjual. Dan diperkuat dengan adanya kuasa untuk menjual yang diberikan penjual kepada pembeli;
- d. Kausa yang halal, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut kausa yang halal juga terpenuhi. Karena di dalam pengikatan jual beli tersebut tidak ada aturan perundang – undangan yang dilanggar. Dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan .

Dalam kasus yang kedua, jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikatakan sah atau tidaknya harus dilihat sebagai berikut :

- a. Sepakat, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan didasarkan pada kesepakatan para pihak yang merupakan pernyataan kehendak sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut sehingga syarat sahnya perjanjian yaitu adanya sepakat telah dipenuhi;
- b. Kecakapan, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut jika cakap diukur dari tingkat kedewasaan maka para pihak dapat dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Dan apabila dilihat dari kecakapan melakukan perbuatan hukum, secara formil yang tercatat dalam sertipikat adalah nama penjual maka dapat dikatakan terpenuhi secara formil, akan tetapi secara materiil pihak penjual tidak mempunyai kecakapan karena sebelumnya pihak penjual telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan pembeli lainnya (dalam kasus pertama) dan telah memberikan kuasa kepada pembeli dimana kuasa tersebut merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali sehingga dengan dasar tersebut pada dasarnya kecakapan penjual dalam kasus kedua ini dapat dikatakan tidak terpenuhi;
- c. Suatu Hal Tertentu, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat hal tertentu yang merupakan kewajiban atau prestasi para pihak untuk melakukan apa yang diperjanjikan pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dalam hal ini khususnya adalah dilakukannya Jual Beli di hadapan PPAT ketika syarat tangguh dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi oleh para pihak;

d. Kausa yang halal. Kausa yang halal Hal ini erat kaitannya dengan tidak

dilanggarnya peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Sehingga telah dilakukannya perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dengan disertai kuasa menjual oleh penjual dengan pembeli sebelumnya dapat dikatakan tidak sejalan dengan syarat sahnya suatu hal tertentu oleh penjual kepada pembeli dalam kasus kedua ini. Karena tidak dipenuhinya perjanjian pengikatan jual beli pada kasus pertama dengan pembeli sebelumnya oleh penjual maka secara tidak langsung juga tidak terpenuhi kausa yang halal dalam perjanjian pengikatan jual beli ini.

Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam kasus kedua ini, khususnya syarat sah berupa kecakapan yang merupakan syarat subjektif dari perjanjian dan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal yang merupakan syarat obyektif dari perjanjian. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dengan dilanggarnya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan terlebih dengan dilanggarnya syarat obyektif tersebut mengakibatkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut batal demi hukum, dimana memiliki arti bahwa terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada sebelumnya. Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping

dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut

2. Perlindungan Hukum

Pihak Pembeli dalam akta PPJB sebenarnya sudah mempunyai perlindungan hukum yang berlapis antara lain

- a. Dengan dibuatnya akta PPJB secara notariil karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini notaris, yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.
- b. Perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat
- c. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual

tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar lunas namun sertifikat belum muncul atas nama pembeli ,

- d. Sedangkan perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang diberikan apabila telah terjadi sengketa adalah pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tersebut secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah ke Pengadilan Negeri setempat sehingga diharapkan mendapat putusan yang seadil-adilnya

Dalam kasus ini untuk PPJB yang pertama dikarenakan memenuhi syarat sahnya perjanjian maka pihak pembeli mempunyai perlindungan hukum yang kuat apalagi dengan adanya pendampingan surat kuasa menjual mutlak akan tetapi untuk ppjb yang kedua meskipun tidak terpenuhi untuk syarat sahnya perjanjian maka masih bisa ditempuh perlindungan hukumnya dengan secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah ke Pengadilan Negeri setempat sehingga diharapkan mendapat putusan yang seadil-adilnya juga ganti rugi yang sepadan. Perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual

beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli.

B. Saran

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi hak – hak nya. Perlu adanya aturan secara khusus yang mengatur mengenai syarat – syarat dapat dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dalam hal apa saja perjanjian pengikatan Jual Beli dapat dilakukan, serta mengenai kedudukan sertipikat hak atas tanah tersebut. Sehingga dengan diaturnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam aturan khusus, paling tidak dapat memberikan rasa aman bagi para pihak dan bagi pihak pembeli khususnya.

Dengan diaturnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara khusus tentunya juga akan mempermudah Notaris dan dapat dijadikan bahan atau acuan oleh Notaris dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sehingga Notaris punya rambu – rambu dalam membuat perjanjian tersebut, tidak hanya sebatas keinginan/kesepakatan para pihak saja, dan tidak sebatas karena belum dapat dilakukan AJB di depan PPAT saja, akan tetapi harus dikhususkan dalam

hal apa saja dan kapan Notaris dapat membuat PPJB tersebut. Atau paling tidak apabila terhadap aturan khusus mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah belum dapat diatur/belum ada aturan yang mengatur secara khusus, maka seharusnya Notaris dalam hal membuat perjanjian pengikatan Jual Beli hak atas tanah harus mampu memformulasikan ke dalam isi Perjanjian Jual Beli mengenai hal – hal yang dapat melindungi pihak – pihak yang berkepentingan dalam Perjanjian tersebut. Misal perlu adanya klausula yang tegas mengenai akibat dari tidak dilakukannya prestasi dalam perjanjian tersebut, dan mengenai ganti rugi atau yang dapat dipersamakan dengan itu bagi pihak – pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana termuat di dalam perjanjian tersebut. Notaris juga harus bertindak profesional dalam arti terhadap sertipikat tanah, misal dalam kasus pada penelitian ini seharusnya notaris secara profesional dapat melihat bahwa telah dilakukan PPJB Lunas disertai dengan kuasa maka seharusnya terhadap sertipikat tersebut tidak serta merta dapat dipinjamkan akan tetapi harus didasarkan pada ijin dari pihak pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

AA Andi Prayitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya: PMN, 2010

Achmad Ichsan, *Hukum Perdata AB*, Bandung: Alumni, 1982

Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Jakarta: Prestasi Publiser, 2002

Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009

Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002

Arkie V.Y Tumbelaka, *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*, Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Magister Hukum Ekonomi Salemba, 2012

Badan Pertanahan Nasional, *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006*, Jakarta: Media Makmur Majumandiri, 2007

Bambang Poernomo, *Notaris : Peraturan Jabatan Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1991

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2002

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2002

_____, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008

Darwanto Gadiman, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Bandung: Sumber Ilmu, 2008

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Jakarta: Balai Pustaka, 1998

_____, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, 2001

Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2007

EY. Kanter, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Storia Grafika, 2001

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994

Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009

_____, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011

_____, *Menjalin Pemikiran-Pendapat tentang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013

Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010

Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986

Heriyanto Jusran, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Jakarta: Citra Media Ilmu, 2009

I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Teori dan Praktek*, Edisi Revisi, Jakarta: Megapoin, 2008

Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

James J. Spillane, *Etika Bisnis dan Etika Berbisnis*, Yogyakarta: Kanisius, 1992

Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Bandung: Citra Ilmu, 2010

John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1987

Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press, 2010

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004

Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: CV. Agung, 1991

_____, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995

_____, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu, 2003

M.Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, Surabaya: Dharma Muda, 1996

Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Bandung: Alumni, 1983

Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Cira Aditya Bakti, 2001

Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Jakarta: Rajawali, 2009

Oemar Seno Adji, *Profesi Dokter (Etika profesional dan Hukum Pertanggungjawaban Pidana Dokter)*, Jakarta: Erlangga, 1991

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2011

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987

Philipus M. Hadjon, dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002

Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986

- _____, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju, 1994
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, 1987
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI., Jakarta: PT. Intermasa, 2002
- Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2010
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII Press, 2016
- S.F. Marbun, *Peradilan Administratif Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1997
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet IV, PT Citra Aditya, Bandung, 1996
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 2005
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, 1987
- Soerjono Soekanto dan Kartono Muhammad, *Aspek Hukum dan Etika Kedokteran di Indonesia*, Jakarta: Grafiti Press, 1983

Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1984

_____, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1991

_____, *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1991

_____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014

Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994

Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

T. Mulya Lubis, *Hak Asasi Manusia dan Pembangunan*, Jakarta: YLBHI, 1987

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur, 1992

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet 2, Bandung: Alumni, 1986

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2015/PN.Mlg

C. Jurnal/Makalah

Abdul Hakim, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku Dan Asas Kepatutan dalam Perlindungan Konsumen*, Medan: Disertasi, 2013

Akhmad Mighdad, “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli: Study Kasus Perkara Perdata No. 107/Pdt.G/2010/PN.Mdn”, *Tesis*, Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2012

Angelina, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002.PN.Jkt.Pst)”, *Tesis*, Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2012

Bambang Peornomo, *Kelemahan Standar Profesi Notaris Cenderung Tumbuh Malpraktek dan Kejahatan Kerah Putih*, Ceramah Umum pada Kogres XVII Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1999

Buang Affandi, “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan”, *Tesis*, Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008

Herlien Budiono, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret 2004

Rilisa Ophira Ramadhani Siregar, “Pencantuman Kuasa Penuh Dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Notaris Di Kabupaten Sleman”, *Tesis*, (Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016

Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, Jakarta: Universitas Indonesia, 2012

Sjahcran Basah, *Perlindungan Hukum terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*, Orasi Ilmiah, Dies Natalies XXXIX Universitas Padjadjaran, Bandung, 24 September 1986

Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi Tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004

Wawan Setiawan, Komentar dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989

D. Data dari internet

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap	:	Galuh Hapsari
Tempat, Tanggal Lahir	:	Pekalongan, 26 Desember 1978
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Status Perkawinan	:	Menikah
Tinggi, Berat Badan	:	156 cm, 56 kg
Kesehatan	:	Sangat Baik
Agama	:	Islam
Alamat Asal	:	Perum Ngrapah, Rt. 001, Rw.005 No 14, Kelurahan Doplang, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo.
Alamat Domisili	:	-t
Pendidikan Terakhir	:	Sarjana Hukum
Nomor Hp	:	+62811264616
Email	:	Ayiexpordjox@gmail.com
Hobby	:	Membaca, musik, dan film
Motto	:	<i>Barang siapa keluar untuk mencari ilmu maka dia berada di jalan Allah (HR.Turmudzi)</i>

PENDIDIKAN

Formal

1985 – 1991	:	SD Negeri Kliwonan, Purworejo
1991 – 1994	:	SMP Negeri 2 Purworejo
1994 – 1997	:	SMA Negeri 1 Purworejo

2011 – 2015

:

Program Sarjana (S-1) Hukum Universitas Darul Ulum Islamic
CentreSudirman Guppi (UNDARIS)

KEMAMPUAN

- Memahami proses kredit Bank Konvensional
 - Memahami proses pengikatan jaminan kredit Bank Konvensional
 - Menganalisa Akta pendirian/ perubahan badan usaha, yayasan dan koperasi
 - Menganalisa kontrak kerja
 - Membuat Perjanjian kerjasama
 - Membuat akta perjanjian kredit intern
 - Kemampuan berbahasa inggris
- Kemampuan menggunakan Microsoft Office (Ms Word, Ms Power Point, Ms Excel)

ORGANISASI

- 1989 – 1991 :
• 1991 – 1994 :
• 1995 – 1997 :

Dokter Kecil
Dewan ambalan Pramuka SMP negeri 2 Purworejo
Dewan Ambalan SMA Negeri 1 Purworejo, Pengurus OSIS

PENGALAMAN KERJA

Bekerja di Kantor Notaris dan PPAT Iriani Hartati, SH,
Purworejo

Periode : 01 Januari 2007 s.d. sekarang

Rincian Pekerjaan :

- Membuat Akta Jual Beli
- Membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan
- Membuat Surat Keterangan Memiliki Hak Tanggungan
- Membuat Akta Notariil CV, Perkumpulan, Yayasan dan sejenisnya
- Memasukkan berkas pendaftaran proses peralihan Hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional

