



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN HUKUM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG  
MENJADI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**ANDRIA WATI SALIMA  
NPM 0906652362**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN HUKUM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN  
YANG MENJADI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**ANDRIA WATI SALIMA  
NPM 0906652362**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Andria Wati Salima

Npm : 0909952362

Tanda Tangan :

Tanggal : 18 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Andria Wati Salima  
NPM : 0906652362  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli  
Rumah Susun yang Menjadi Objek Jaminan Hak  
Tanggungan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program studi Strata Dua (S2), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H (

Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.kn. (

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirohim, Alhamdulillahirobbil`alamin, Puji dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala, Dzat Yang Maha Indah dengan segala keindahan-Nya, Dzat yang Maha Pengasih dengan segala kasih sayang-Nya, yang terlepas dari segala sifat lemah semua makhluk-Nya. Shalawat serta salam mahabbah semoga senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah Allah terakhir dan penyempurna seluruh risalah-Nya.

Berkat Rahmat dan Hidayah Allah Subhanahu wa Ta'ala, dengan segala KebesaranNya, tempat berlindung, pemilik segala Kebesaran dan Kekuasaan, telah memberi begitu banyak kemudahan. Tanpa kehendak *Allah Subhanahu wa Ta'ala*, tiadalah mampu Penulis menggoreskan satu kata pun dalam penyusunan tesis yang berjudul "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun yang Menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan". Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan program pendidikan strata dua (2) Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mohon maaf apabila dijumpai banyak kekurangan dalam segi materi, penyusunan, maupun tata bahasa dan Penulis sangat berterima kasih dan menerima dengan terbuka segala kritik saran dan masukan-masukan untuk memperkaya pengetahuan Penulis.

Tesis ini disusun ditengah-tengah kesibukan Penulis sebagai '*full-time mom and housewife*', yang tentunya tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. baik bersifat meteril maupaun non materil, oleh karena itu. Pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Penguji.
1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku Dosen pembimbing dalam bidang materi dan teknis yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran guna memberikan petunjuk, bimbingan dan pengarahan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini, Semoga Allah *Subhanahu wa Ta'ala* mengkaruniakan pahala yang berlimpah dan mencatatnya sebagai ibadah.
2. Kepada seluruh bapak dan ibu dosen diantaranya Ibu Darwani Sidi Bakarodein S.H., Ibu Enny Koeswarni, S.H. Mkn., Ibu Chairunnisa S. Selenggang S.H., M.Kn., terima kasih banyak atas ilmu yang telah diberikan, semoga Allah *Subhanahu wa Ta'ala* menuliskannya sebagai ibadah dan beri pahala kebaikan.
3. Kedua orang tua Penulis, Mama dan Bapak yang penulis kasihi. *Mom, you are my sun shine.* Sembah sujud Penulis kepada *Mom* yang selalu ada di sisi Penulis dalam setiap langkah Penulis dengan perhatian, kasih sayang, pemberian tulus materi dan moril, *love you full, Mom.*
4. Keluarga kecil Penulis, suami dan anak-anak - Bapa, Ryano, Ricardo, Mario dan Alessandro – yang telah ikhlas melepas Penulis menuntut ilmu, pada hari-hari dimana seharusnya Penulis menemani mereka beristirahat di rumah. *You are all the best things in my life, my love of my life and my everything.*
5. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu Penulis dalam penyusunan tesis ini.

Dengan segala kekurangan dan kesederhanaan tesis ini, Penulis bangga telah mampu menyelesaikannya, dan berharap tesis ini dapat menjadi bagian dari lautan luas ilmu pengetahuan, meskipun hanya sepereik. Semoga.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andria Wati Salima  
NPM : 0906652362  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya berjudul :

**Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun yang Menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang menyatakan

  
(Andria Wati Salima)

## ABSTRAK

Nama : Andria Wati Salima  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah  
Susun yang Menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia disamping kebutuhan dasar lainnya yaitu pangan dan sandang. Rumah mempunyai peranan dan fungsi yang besar bagi manusia. Tingginya minat masyarakat akan hunian tidak pernah surut dan bahkan semakin meningkat itu. Seiring dengan tingginya permintaan akan tempat hunian, makin marak pula permasalahan hukum yang timbul dari adanya transaksi-transaksi pemindahan kepemilikan hak atas rumah atau tanah. Permasalahan yang sering terjadi adalah mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang sering merugikan calon pembeli, permasalahan lain yang juga banyak terjadi adalah pengalihan hak yang objeknya sedang menjadi jaminan hutang dengan Hak Tanggungan. Permasalahan-permasalahan hukum tersebut timbul karena pihak pembeli kurang memahami akan hak-haknya dan aspek hukum dalam pengurusan pengalihan hak atas rumah atau tanah. Dilihat dari aspek kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga dengan hanya dibuat akta pengikatan jual-beli saja, menimbulkan permasalahan yaitu selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak ketiga tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak Bank Pemberi Kredit, karena jaminan yang diagunkan berupa sertifikat tanah ataupun Perjanjian Kredit tersebut masih tetap atas nama debitur lama sehingga apabila pihak ketiga terus melanjutkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan waktu yang cukup lama, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut telah dilunasi ataupun dilunasi untuk segala administrasinya, maka pihak Bank pemberi Kredit masih tetap mensyaratkan pihak debitur harus hadir menghadap Pihak Kreditur / Bank, guna menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit. Hal inilah yang seringkali menyulitkan pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, dan sangat merugikan serta tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

Kata kunci:

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, PPJB, Akta Bawah Tangan



## ABSTRACT

Name : Andria Wati Salima  
Study Program : Magister Kenotariatan  
Title : Legal Force of Conditional Sale and Purchase Agreement  
upon an object of Security right over the land

Home is the primary needs of human beings besides other basic needs of foods and clothings. Home has a big role and function for human being. The high interest in house never recede and increase from time to time. Along with the high demand for houses, legal issues that arise from sale and purchase transactions getting more and more intense. Problems that often occurs is the legitimacy of Sale and Purchase Agreement (PPJB) which inflict losses to the buyers, many other issues that also happens is that the object of the sale and purchase the collateral to secure loans with Mortgage. Legal problems arose mostly because the buyer's lack of understanding of their rights, as well as legal aspects of sale and purchase agreement. Having any Conditional Sale and Purchase Agreement on hand, buyer's legal certainty and authority may caused problems during the credit period. Third Party or Buyer does not have any authority to the Bank, as the certificate and the Credit Agreement is still in the name of the Seller. And therefore if the Third Party or Buyer has fully paid all the debt and administrations, the Bank still requires that the Debtor must attend facing Creditors / Bank, in order to accomplish all administration relating to the credit Agreement. This is often difficult for Third Parties because the debtor is difficult to find or had died, and this may inflict losses and does not provide legal certainty and protection for Third Parties or Buyer.

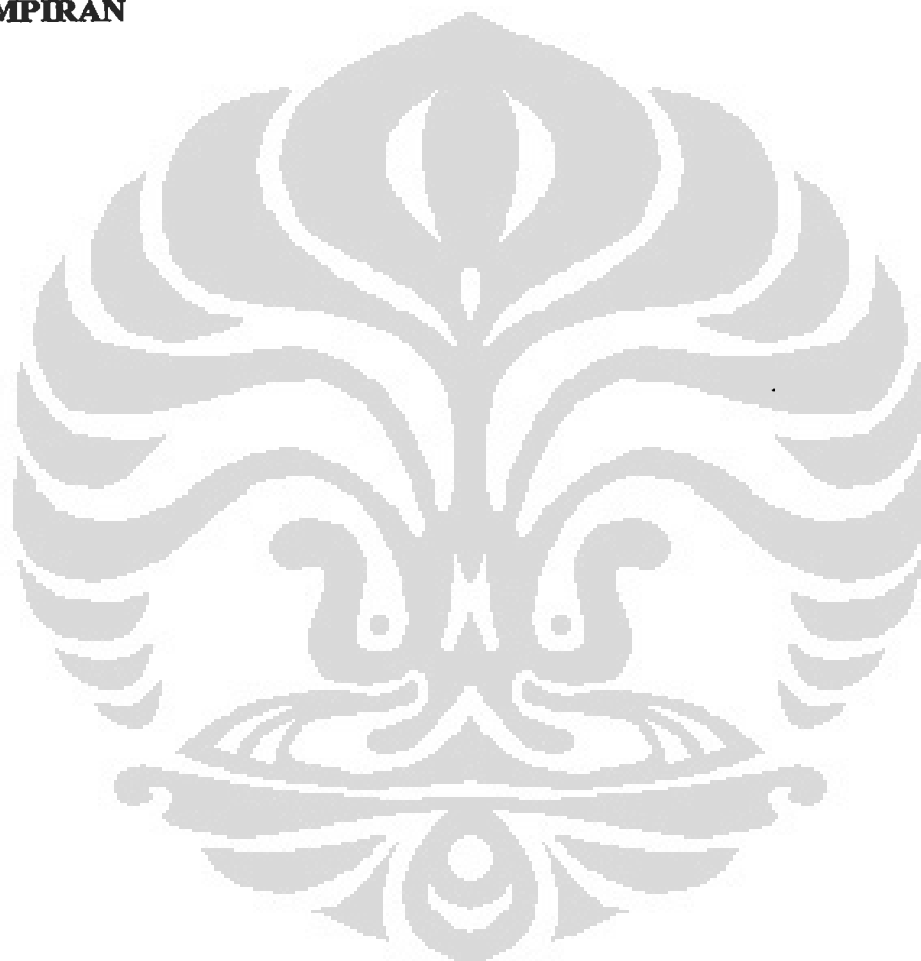
Key words:

Conditional Sale and Purchase Agreement, unnotarized deed

## DAFTAR ISI

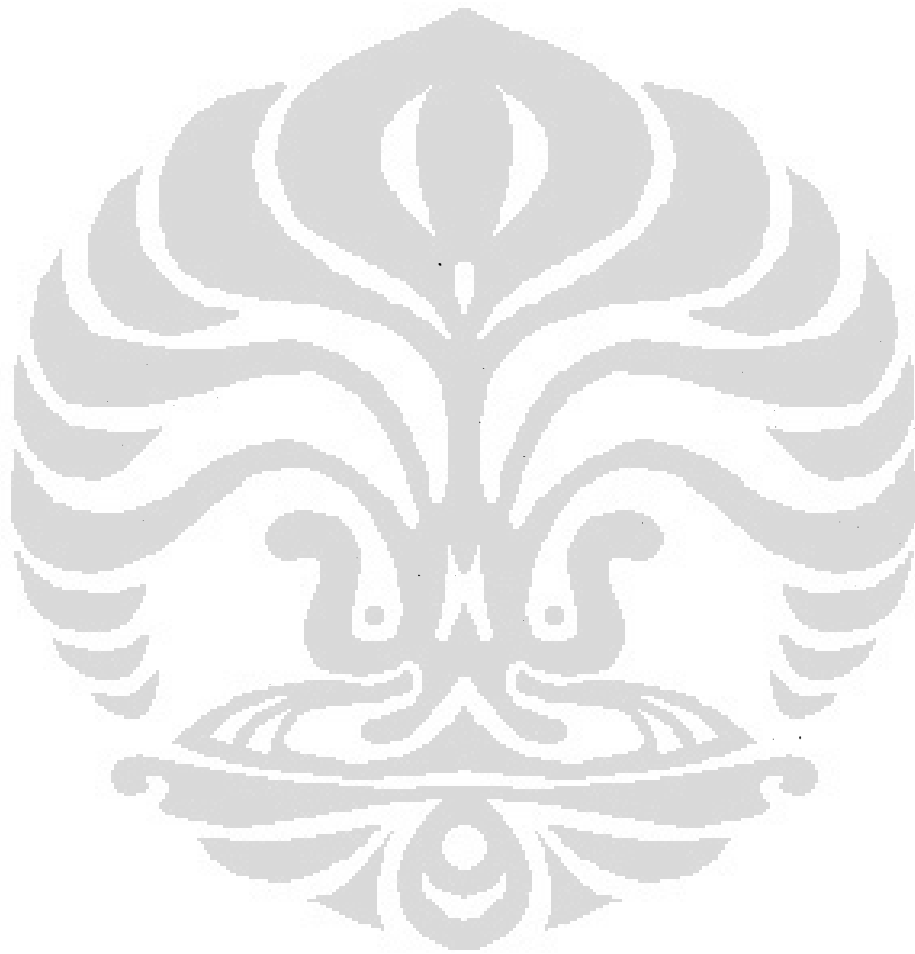
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....	vii
ABSTRACT (Bahasa Inggris).....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
Pokok Pemasalahan.....	7
1.2. Metode Penelitian.....	8
1.3. Sistematika Penulisan.....	9
<b>2. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.....</b>	<b>10</b>
2.1. Perjanjian .....	10
2.1.1. Definisi Perjanjian.....	10
2.1.2. Asas-asas Perjanjian.....	11
2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
2.1.4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	23
2.1.5. Bagian-Bagian Perjanjian.....	26
2.1.6. Berakhirnya Perjanjian.....	27
2.1.7. Risiko, Wanprestasi dan Keadaan Memaksa.....	35
2.1.7.1. Risiko.....	35
2.1.7.2. Wanprestasi.....	36
2.1.7.3. Keadaan memaksa.....	37
2.2. Perjanjian Pengikatan Jual-beli.....	38
2.2.1. Pengertian Jual-Beli.....	38
2.2.2. Jual-Beli Tanah.....	41
2.2.3. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.....	42
2.2.4. Bentuk Perjanjian.....	44
2.2.4.1. Akta Autentik.....	46
2.2.4.2. Akta di Bawah Tangan.....	52
2.2.4.3. Fungsi Akta.....	53
2.2.4.4. Akta Autentik sebagai Alat Bukti yang Sempurna.....	54
2.2.4.5. Perbedaan Akta Otentik dengan Akta Bawah tangan.....	59
2.2.5. Rumah Susun.....	59
2.2.6. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Rumah Susun Yang menjadi Objek Penelitian.....	60

2.2.6.1.	Proses Jual-Beli dengan Cara Oper Kredit dengan menggunakan Akta Delegasi.....	63
2.2.6.2.	Proses Jual-Beli dengan Cara Melunasi Harga Pembayaran.....	66
3.	<b>SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>69</b>
3.1.	Simpulan.....	69
3.2.	Saran.....	70
	<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>71</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perjanjian Pengikatan Jual-Beli



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman:

Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu onta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu).<sup>1</sup>

*Baiti Jamati. Rumahku Surgaku. Begitu kata Rasulullah Muhammad Salallahu Aalaih Wasalam*<sup>2</sup>.

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia disamping kebutuhan dasar lainnya yaitu pangan dan sandang. Rumah mempunyai peranan dan fungsi yang besar bagi manusia. Manusia sebagai makhluk sosial memandang rumah dalam fungsinya sebagai pemenuhan kebutuhan sosial budayanya dalam masyarakat, diantaranya tempat tinggal yang nyaman, sebagai sumber ibadah dan sebagai sumber ilmu. Sedangkan sebagai makhluk ekonomi, rumah dipandang fungsinya sebagai menjadi salah satu pilihan investasi menguntungkan untuk jangka panjang yang menjanjikan keuntungan berlipat, seperti layaknya deposito, obligasi, emas, saham dan berbagai jenis pilihan investasi lainnya.

Tingginya minat masyarakat akan hunian tidak pernah surut dan bahkan semakin meningkat itu. Hal ini dapat dilihat secara kasat mata, dimana pada masyarakat dengan ekonomi kelas atas terdapat istilah rumah pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya, hal ini menandakan adanya kepemilikan rumah lebih dari satu. Rumah pertama biasanya merupakan rumah yang dihuni, dan rumah-rumah berikutnya pada umumnya investasi jangka panjang mereka. Sedangkan pada

---

<sup>1</sup> Al-Quran Al-Karim, diterjemahkan oleh Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Quran, (Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 2010), An-Nahl 80.

<sup>2</sup> Samson Rahman, *1001 Hadits Yang Menggugah*, (Jakarta: Pustaka Ikadi, 2010), hlm. 74.

masyarakat ekonomi kelas menengah dan bawah kebutuhan akan hunian adalah semata-mata sebagai pemenuhan akan kebutuhan primer mereka.

Pada awal tahun 2011 para pengamat dan pelaku bisnis dibidang properti optimis, pertumbuhan di sektor ini dapat mencapai 7%-8% didukung oleh kebijakan Bank Indonesia yang menjaga suku bunga rata-rata 6.5% akan makin mendorong masyarakat untuk membeli property.

Dengan jumlah permintaan akan hunian yang demikian besar dan keterbatasan tanah yang tersedia, membuat pembangunan hunian yang bersifat vertikal atau pembangunan apartemen menjadi pilihan yang jitu untuk memecahkan masalah kurangnya ruang terbuka tersebut. Disamping itu, ketidakseimbangan antara jumlah hunian yang tersedia dengan banyaknya permintaan akan hunian, menimbulkan berbagai kasus jual beli hunian yang kadang berakhir ke meja hijau, diantara kasus-kasus jual beli rumah yang seringkali terjadi adalah sebagai berikut:

1. sertipikat ganda,  
dimana untuk satu bidang tanah diuraikan dalam dua sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Sertipikat ganda membawa dampak ketidak-pastian hukum, sehingga tidak jarang terjadi sengketa diantara para pihak bahkan sampai ke Pengadilan;
2. kesalahan letak tanah,  
seringkali terjadi dalam transaksi jual beli tanah, ternyata lokasi dalam sertipikat berbeda dengan lokasi fisik tanah sehingga sertipikat harus dibetulkan;
3. kesalahan ukuran,  
kesalahan ukuran terutama yang menyangkut obyek tanah ini, harus segera diperbaiki dengan meminta pengukuran ulang dari petugas Kantor Pertanahan setempat, untuk selanjutnya dilanjutkan dengan pembetulan sertipikat;

4. hal-hal lain,

transaksi jual beli batal atau bermasalah karena hal-hal lain, misalnya objek jual beli masih menjadi jaminan pelunasan hutang pemilik lama, statusnya masih gono gini (cerai tetapi belum ada pembagian goni gini, penjual tidak lengkap (mantan suami / istri tidak bersedia hadir atau sebagian ahli waris tidak bersedia hadir), ada pemblokiran di Kantor Pertanahan, dan permasalahan lainnya.

Banyak cara terjadinya peralihan hak, dapat karena adanya suatu peristiwa hukum atau karena adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu peristiwa hukum, dimana pemegang suatu hak atas tanah/rumah meninggal dunia, sehingga karena hukum haknya beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dialihkan kepada pihak lain, antara lain adalah :

1. jual beli,
2. tukar menukar,
3. hibah,
4. pemasukan dalam perusahaan,
5. pembagian hak bersama,
6. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik,
7. pemberian hak tanggungan, dan
8. pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.

Dalam masyarakat kita pemindahan hak yang umum dilakukan adalah dengan cara jual-beli. Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Perkataan jual-beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan dimana seseorang melepaskan sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaknya secara sukarela.

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H.;

Dalam hukum adat, perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual-beli dalam hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.<sup>3</sup>

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa jual-beli 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<sup>4</sup>."

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan;

Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Ketentuan yang diatur dalam seluruh buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan Perdata tersebut telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sama dengan pengertian dengan jual beli tanah menurut hukum adat yang adalah pemindahan hak atas tanah yang sifatnya tunai, riil dan terang.

Dalam penelitian ini jenis peralihan hak yang akan dibahas adalah peralihan hak karena jual-beli satuan atas rumah susun, yang mana dalam peralihan hak secara jual-beli cara pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau dengan angsuran. Jual-beli atas satuan rumah susun dalam penelitian ini dilakukan dengan cara angsuran, dimana pembeli unit atas satuan rumah susun meneruskan angsuran yang telah dilakukan sebelumnya oleh penjual.

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

<sup>4</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cet. 31(Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), Ps. 1457.

<sup>5</sup> *Ibid*, Ps. 1458.



Proses pelaksanaan kredit dalam penelitian ini berbeda dengan proses kredit pada umumnya. Ada tiga pihak yang terlibat di dalamnya. Pihak pertama adalah penjual yang juga sebagai debitur awal. Pihak kedua adalah calon pembeli sekaligus calon debitur yang akan meneruskan proses kredit rumah yang menjadi obyek transaksi. Dan pihak ketiga adalah lembaga pembiayaan atau bank sebagai pihak pemberi kredit.

Secara sekilas, teknik pelaksanaannya adalah sebuah kegiatan jual beli antara pihak pertama dan kedua. Di mana pihak pertama menjual barang yang masih dalam proses kredit pada pihak ketiga, untuk dijual pada pihak kedua. Dalam akad tersebut, pihak kedua bersepakat dengan pihak pertama untuk melanjutkan proses kredit yang belum terselesaikan, dan memberikan ganti rugi untuk biaya yang sudah dibayarkan oleh pihak pertama sebagai pembayaran cicilan kredit sebelum transaksi disepakati.

Dari aktivitas ini, antara pihak pertama dan kedua sama-sama memiliki keuntungan. Pihak pertama diuntungkan dengan proses penggantian biaya pembayaran cicilan yang sudah dibayarkan, meski tentu tidak sepenuhnya. Nilainya ditentukan berdasarkan kesepakatan harga jual rumah dan sisa kredit yang belum terbayarkan. Sementara pihak kedua memiliki untung dengan memperoleh rumah yang bisa didapat dengan cara kredit, dengan selisih harga yang diperoleh dari kesepakatan antara pihak pertama dan kedua. Sedangkan pihak ketiga, yakni lembaga pembiayaan hanya bersifat mengetahui atas transaksi tersebut. Namun pihak ketiga tidak memiliki keuntungan apa pun dari transaksi yang ada, dan hanya melanjutkan akad yang sudah pernah disepakati dengan pihak pertama.

Pada waktu pertama kali debitur membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur atau penandatanganan akta jual-beli antara kreditur dengan debitur. Penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan sertifikat ke atas nama debitur, yang merupakan objek jaminan untuk diagunkan pada kreditur (Bank).

Universitas Indonesia

Pada saat debitur tidak mampu lagi membayar cicilan kredit pada kreditur (Bank) dan agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek jaminan dari Perjanjian Kredit tersebut disita oleh pihak Bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Debitur dapat mengalihkan objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Bank, dalam kondisi yang demikian memerlukan dibuatnya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*).

Tindakan jual beli pendahuluan tersebut kemudian dituangkan dalam akta Pengikatan jual-beli rumah. Pengikatan ini dikenal dengan perjanjian pengikatan jual-beli atau PPJB. Pedoman pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual-Beli Rumah beserta contohnya.

Dalam jual beli hak atas tanah atau bangunan, dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (*riil*) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dipenuhinya syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”), yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak mewujudkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukannya<sup>6</sup>.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun

---

<sup>6</sup>Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jembatan: Jakarta, 1999), hlm. 318.

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, seharusnya proses pengalihan hak kredit pada kepemilikan rumah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam praktok sebagian besar debitur lebih menyukai melakukan jual beli dengan cara yang lebih mudah yaitu, dibuatnya akta pengikatan jual beli antara debitur dengan pihak ketiga sebagai pihak penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

Dilihat dari aspek kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga dengan hanya dibuat akta pengikatan jual beli saja, menimbulkan permasalahan yaitu selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak ketiga tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak Bank Pemberi Kredit, karena jaminan yang diagunkan berupa sertifikat tanah ataupun Perjanjian Kredit tersebut masih tetap atas nama debitur lama sehingga apabila pihak ketiga terus melanjutkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan waktu yang cukup lama, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut telah dilunasi ataupun dilunasi untuk segala administrasinya, maka pihak Bank pemberi Kredit masih tetap mensyaratkan pihak debitur harus hadir menghadap Pihak Kreditur / Bank, guna menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit. Hal inilah yang seringkali menyulitkan pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, dan sangat merugikan serta tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

## 1.2. Pokok Permasalahan

Penulis membatasi pembahasan dengan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dibawah tangan atas rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan Bank?

Universitas Indonesia

### 1.3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Tipologi Penelitian yang akan membantu peneliti dalam kegiatan pengumpulan dan analisa data dalam penelitian ini adalah gabungan dari penelitian eksplanatoris dan penelitian evaluatif. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Sedangkan dalam penelitian evaluatif, seorang peneliti memberikan penilaian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan. Dengan menggunakan tipologi penelitian tersebut diharapkan dapat membantu peneliti memberikan analisis yang mendalam terhadap permasalahan yang dipaparkan dalam penelitian ini, dan dapat memberikan penilaian atas kegiatan yang telah dilaksanakan.

Sejalan dengan metode penelitian yang digunakan oleh peneliti, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini berupa:

1. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, sebagai landasan hukum dalam menganalisis permasalahan tersebut,
2. bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai landasan teoritis dalam menganalisis permasalahan yang ada. Dalam memperoleh bahan hukum sekunder, peneliti menggunakan buku-buku yang berkaitan dengan topik yang akan diteliti, dan
3. bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder. Dalam memperoleh bahan ini, peneliti menggunakan kamus bahasa Indonesia untuk mencari pengertian-pengertian yang belum ada dalam Undang-Undang.

Universitas Indonesia

Sedangkan alat pengumpulan datanya adalah dengan cara studi dokumen. Metode analisis yang akan digunakan adalah metode analisis kualitatif, karena analisis yang diharapkan adalah untuk memahami hasil dari data yang terkumpul, dimana data yang berasal dari hasil identifikasi masalah akan dianalisis berdasarkan konsepsi yang tersedia di bidang Hukum Perdata dan Hukum Tanah Nasional terutama jika dikaitkan dengan sumber hukum positif terkait.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dibagi menjadi tiga bab. Bab 1 berisi latar belakang permasalahan yang mendasari tesis ini, pokok permasalahan yang dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta sistematika penulisan penelitian ini. Pada Bab 2, Penulis akan menganalisis mengenai permasalahan yang ada dengan menggunakan teori-teori yang mendukung seperti perjanjian, jual beli tanah, akta autentik, akta di bawah tangan serta analisis Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Apartemen. Bab 3 berisi simpulan dari pokok permasalahan yang telah dibahas serta saran-saran yang mungkin dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak terkait.

## BAB 2

### PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

#### 2.1. Perjanjian

##### 2.1.1. Definisi Perjanjian

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).<sup>1</sup> Dari perjanjian tersebut timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Arti dari perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terletak di dalam lapangan kekayaan yang terjadi antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi.<sup>2</sup>

Pada umumnya bentuk dari sebuah perjanjian adalah bebas ditentukan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan dapat pula dibuat secara tertulis. Dalam hal sebuah perjanjian dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.

Undang-undang mensyaratkan bahwa untuk perjanjian-perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dipenuhi, maka perjanjian itu menjadi tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tersebut tidak semata-mata menjadi alat pembuktian, namun juga menjadi syarat mutlak untuk terjadinya perbuatan hukum tersebut (*solemnitas causa*).

---

<sup>1</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps.1313.

<sup>2</sup>Miriam Darus Badruzaman, *K.U.H Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: PT. Alumni, 2006), hlm. 11.

### 2.1.2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam teori hukum, sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, namun termasuk pula didalamnya asas-asas hukum yang salah satu fungsinya adalah sebagai landasan atau dasar dari suatu ketentuan hukum.

Asas-asas hukum merupakan pokok atau dasar yang sifatnya sangat fundamental. Didalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas, yaitu:

1. asas kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomi*),
2. asas konsensualisme (persesuaian kehendak),
3. asas kebiasaan,
4. asas kepercayaan,
5. asas kekuatan mengikat,
6. asas persamaan hukum,
7. asas keseimbangan,
8. asas kepentingan umum,
9. asas moral,
10. asas kepatuhan,
11. asas perlindungan bagi golongan yang lemah, dan
12. asas sistem terbuka<sup>3</sup>.

Berikut penjelasan masing-masing asas dalam hukum perjanjian;

#### 1. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian (*partij otonomi*)

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak yang bebas pancaran hak asasi manusia. Asas ini terdapat dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa para pihak

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (PT. Alumni, Bandung, 2005), hlm. 2-3.

bebas untuk menentukan apa yang disepakati tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan dan ketentuan undang-undang.

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>4</sup> Secara langsung tampak pengertian bahwa orang bebas untuk membuat perjanjian. Janji mana berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. berpendapat bahwa:

Di dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab dan mampu memelihara keseimbangan antara pengguna hak asasi dengan kewajiban asasi ini perlu tetap dipertahankan yaitu dengan cara pengembangan kepribadian untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir dan batin yang serasi, selaras, dan seimbang dengan kepentingan masyarakat<sup>5</sup>.

Dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk menyatakan keinginan dan mengadakan perjanjian-perjanjian dengan bentuk tertentu dan bebas memilih undang-undang mana yang dipakainya untuk perjanjian itu.

Berarti bahwa setiap orang bebas untuk menentukan keinginan yang dituangkan dan diatur sebagai isi perjanjian. Lebih jauh berarti bahwa karena berlaku sebagai undang-undang maka wajib dilaksanakan dan bila perlu menggunakan alat paksa kepentingan umum. Asas ini berkaitan erat dengan asas konsensualisme.

## 2. Asas Konsensualisme (persesuaian kehendak)

Asas ini ditemukan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mempunyai kaitan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Asas ini berkaitan dengan kehendak para pihak yang

<sup>4</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1338.

<sup>5</sup>Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 86.



mengikatkan diri dalam perjanjian. Asas ini berkenaan dengan adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga dicapai suatu kesepakatan membuat perjanjian.

Pesan yang terkandung dalam asas ini adalah bahwa setiap orang yang sepakat berjanji tentang suatu hal, berkewajiban untuk memenuhinya. Secara implisit asas ini lebih menekankan pada moral para pelaku. Pada perkembangannya asas ini dijemakan dalam klausa perjanjian yang berisi tentang hak dan kewajiban para pihak yang berjanji. Apabila salah satu pihak ingkar maka pihak yang diingkari dapat memohon kepada hakim agar klusa tersebut mengikat dan dapat dipaksakan berlakunya. Selain berkaitan erat dengan asas kebebasan berkontrak, asas ini juga berkaitan dengan asas kepercayaan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa barang yang harus ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan.

Dalam hal ini, subjek hukum diberikan kesempatan menyatakan keinginannya yang dianggap baik untuk mengadakan perjanjian. Maka ia harus memegang teguh kesepakatan yang diberikan kepadanya.

### 3. Asas kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat para pihak untuk hal-hal yang diatur secara tegas dalam isi sebuah perjanjian, namun juga menyangkut hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan tertentu diikuti. Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### 4. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, mempunyai keyakinan dan percaya bahwa pihak dengan siapa mereka mengadakan perjanjian akan memenuhi prestasinya. Para pihak tidak akan mengadakan perjanjian apabila tidak kepercayaan diantara mereka. Asas kepercayaan ditentukan dalam Pasal 1338 Jo Pasal 1334 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata. Dengan adanya kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

#### 5. Asas Kekuatan Mengikat

Perjanjian yang dibuat akan melahirkan kewajiban hukum dimana para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati bersama. Perjanjian yang dibuat secara sah menimbulkan akibat hukum dan berlaku bagi para pihak sebagai undang-undang. (Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Adagium *pacta sunt servanda* adalah aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang harus dilaksanakan dan dapat dipaksakan untuk ditaati.

#### 6. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak pada persamaan derajat, tanpa memandang adanya perbedaan; perbedaan bangsa, jabatan, status sosial dan lainnya. Para pihak wajib menghormati satu sama lain sebagai sesama makhluk ciptaan Tuhan. Asas ini terdapat dalam Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam asas ini, para pihak diletakkan pada posisi yang sama.

Dalam perjanjian sudah selayaknya tidak ada pihak yang bersifat dominan dan tidak ada pihak yang tertekan sehingga tidak terpaksa untuk menyetujui syarat yang diajukan karena tidak ada pilihan lain. Mereka melakukannya walaupun secara formal hal tersebut tidak dapat dikatakan sebagai paksaan.

Dalam perjanjian, para pihak harus menghormati pihak lainnya. Jika prinsip sama-sama menang (*win win solution*) tidak dapat diwujudkan secara murni, namun harus diupayakan agar mendekati perimbangan di

mana segala sesuatu yang merupakan hak para pihak tidaklah dikesampingkan begitu saja

#### 7. Asas Keseimbangan

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan itu merupakan kelanjutan dari asas persamaan hak. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

#### 8. Asas Kepentingan Umum

Asas ini sebenarnya merupakan kelanjutan dari ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ditegaskan agar dalam menyusun dan melaksanakan suatu perjanjian kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur memperhatikan kepentingan umum. Asas ini juga mencakup suatu pesan bahwa walaupun subjek hukum diberikan kebebasan berkontrak, akan tetapi apa yang mereka lakukan tidak boleh mengganggu kepentingan umum.

#### 9. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur.

#### 10. Asas Kepatuhan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal ini, asas kepatuhan berkaitan dengan ketentuan mengenai

isi perjanjian. Akan tetapi dalam prakteknya, asas kepatutan ini selalu dibandingkan dengan kesadaran hukum masyarakat itu sendiri.

Prof. Dr. Mariam Darus Baldurzman, S.H. mengatakan bahwa<sup>6</sup>:

Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat'. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa ukuran kepatutan dalam masyarakat, pedoman utamanya adalah rasa keadilan dalam masyarakat.

#### 11. Asas Perlindungan bagi Golongan yang Lemah

Kedaaan ekonomi masyarakat yang berbeda-beda, dimana ada yang secara ekonomi berlebihan dan berkekurangan membawa konsekuensi golongan ekonomi yang lemah harus dilindungi.

#### 12. Asas Sistem Terbuka

Asas ini penting diperhatikan dalam suatu perjanjian. Sistem perjanjian yang bersifat terbuka berarti dapat dipertanggung-jawabkan dan dipertahankan terhadap pihak ketiga. Pihak ketiga dapat menuntut bila perjanjian tersebut dianggap merugikan kepentingannya.

### 2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu ;

#### 1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan dirinya ;

Syarat pertama syahnya suatu perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Sepakat tersebut mencakup tidak hanya sepakat untuk

<sup>6</sup>Miriam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, ed. 1, cet. 2, (Bandung: PT Alumni, 2005), hlm. 44.

saling mengikatkan diri mereka, namun juga sepakat untuk memberi dan mendapatkan prestasi.

Secara harafiah kata sepakat mengandung pengertian persetujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, dapat juga mengandung arti persetujuan itu sendiri yang lahir karena para pihak merasa dapat menarik manfaat dari adanya perjanjian yang dibuat tersebut.

Dari sisi yuridis sepakat mengandung pengertian kebebasan dari para pihak untuk memberikan persetujuan. Lebih jauh dapat dikatakan walaupun secara formal dapat dibuktikan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan terlebih dahulu ada kata sepakat, namun hakim dapat membatalkan suatu perjanjian apabila dalam pelaksanaan perjanjian itu didasarkan pada gugatan salah satu pihak yang ada dalam perjanjian tersebut, atau ada pihak lain yang merasa berkepentingan dan dirugikan dengan adanya perjanjian tersebut, atau ternyata dapat diketahui bahwa kata sepakat itu lahir karena adanya penipuan, atau adanya berbagai cara yang terselubung maupun merupakan hasil dari bentuk kekerasan atau paksaan, yang direkayasa sehingga tidak terlihat nyata. Pembatalan perjanjian tersebut oleh hakim karena pada hakekatnya dalam perjanjian tersebut tidak ada unsur sepakat

Apabila dalam perjanjian tidak ada kata sepakat, berarti ada salah satu pihak yang dirugikan, serta tidak memenuhi salah satu syarat subjektif dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan adanya kata sepakat dalam suatu perjanjian, hal itu berarti kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain.

Dapat dikatakan bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak sehingga perjanjian itu menjadi sah dan mempunyai kekuatan yang mengikat para pihak. Namun ada pengecualian oleh undang-undang yang menentukan bahwa harus ada formalitas tertentu terhadap beberapa perjanjian, misalnya perjanjian penghibahan, peralihan

Universitas Indonesia

hak atas tanah yang harus dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Notaris.

Demikian pula halnya apabila dalam suatu perjanjian yang dibuat ternyata terdapat suatu kekhilafan, perjanjian itu masih dapat dibatalkan oleh hakim sebagai suatu perjanjian yang tidak sempurna yang tidak mengandung unsur kata sepakat. Namun selama pembatalan itu tidak diminta oleh pihak yang bersangkutan, perjanjian tetap berlaku. Hal ini diatur dalam Pasal 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kesilapan atau penipuan, menerbitkan hak tuntutan untuk membatalkannya."<sup>7</sup>

Sehubungan dengan adanya kekhilafan atau salah pengertian yang terjadi dalam suatu perjanjian terdapat pengaturan khusus dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meletakkan kekhilafan pada posisi yang sama dengan paksaan dan penipuan. Namun Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengaturan yang khusus dengan menyebutkan bahwa:

Kekhilafan tidak menyebabkan batalnya suatu persetujuan selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai barang yang menjadi pokok persetujuan kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang yang siapa seseorang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut<sup>8</sup>.

Ketentuan ini memberikan penjelasan bahwa kekhilafan yang dimaksud di sini hanya terbatas mengenai subjek perjanjian dan bukan objeknya. Dalam hal menyangkut objek perjanjian maka hal itu tidaklah dapat lagi digolongkan dalam kelompok paksaan atau penipuan.

<sup>7</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1449.

<sup>8</sup> *Ibid*, Ps. 1322.

## 2. Kecakapan untuk Membuat suatu Perikatan

Pengemban hak dan kewajiban adalah subjek hukum, oleh karenanya memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum. Yang dapat dan boleh melakukan tindakan hukum adalah hanya mereka yang cakap bertindak dan mampu untuk mengemban hak dan kewajiban.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang kecakapan dengan menyatakan hal tersebut dalam Pasal 1329; "Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu."<sup>9</sup>

Pada dasarnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang menyebabkan terjadinya perjanjian, kecuali terhadap orang-orang yang oleh undang-undang dipandang tidak cakap untuk melakukan perbuatan tersebut. Bila ketentuan tersebut tidak dipenuhi oleh para pihak maka dengan sendirinya perjanjian tersebut tidak mungkin ada.

Ketentuan tersebut masih pula dibatasi oleh Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa mereka tidak termasuk dalam golongan orang-orang yang sakit ingatan, bukan termasuk orang yang bersifat pemboros dan ditetapkan oleh hakim berada dibawah pengampuan atau pun perempuan yang bersuami.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditentukan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

---

<sup>9</sup> Ibid, Ps. 1329

Batasan tentang usia dewasa memang terdapat perbedaan dalam beberapa ketentuan anak-anak yang belum sampai umur atau yang masih berada di bawah pengawasan orang tua atau wali adalah termasuk orang-orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang telah dikatakan dewasa apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah pernah menikah. Apabila belum memenuhi syarat tersebut, mereka masih dianggap belum dewasa dan harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya atau kuratornya bagi mereka yang berada dibawah pengampuan.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat membuat suatu perjanjian mengarah pada objek tertentu dalam suatu perikatan. Undang-undang mensyaratkan objek suatu perjanjian haruslah tertentu, atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan. Perjanjian baru dianggap ada apabila para pihak yang telah mengetahui dan menentukan apa yang menjadi objek dibuatnya suatu perjanjian. Batasan yang dapat ditarik adalah para pihak telah mengetahui setidaknya tidaknya macam atau jenis apa yang menjadi objek perjanjian.

Dengan kata lain bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

### 4. Suatu Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat untuk adanya perjanjian. Hal ini disebabkan pada setiap mengadakan perjanjian tidak terlepas dari maksud dan tujuan yang akan dicapai. Namun demikian, setiap maksud dan tujuan yang akan dicapai tidak boleh melawan hukum tetapi harus atas sesuatu yang halal. Ini adalah syarat terhadap isi perjanjian, sehingga orang yang membuat perjanjian itu tidak tertuju pada niat yang kurang baik, karena masing-masing saling membutuhkan.



Seperti yang telah disebutkan bahwa ukuran halal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini berarti tidak berlawanan dengan apa yang ditentukan oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Walaupun batasan tersebut dapat dikaitkan dengan ketentuan agama, akan tetapi tidak semua yang dikategorikan tidak halal dalam agama langsung diartikan tidak halal di mata hukum. Dasar suatu perjanjian yang tidak halal dapat mengakibatkan perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Ukuran sebab yang halal pada kenyataannya sejalan dengan kebutuhan dan perasaan hukum masyarakat sosial.

Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, Prof. Subekti, S.H. menjelaskan:

Kedua syarat pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir disebutkan sebagai syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila tidak dipenuhinya syarat pertama dan kedua maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan apabila tidak dipenuhinya syarat ketiga dan keempat maka perjanjian tersebut batal demi hukum<sup>10</sup>.

Melihat 4 (empat) ketentuan yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian yang telah disebutkan di atas maka pada dasarnya syarat tersebut terbagi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. syarat subjektif,

Syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut pada subjek suatu perjanjian atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian, hal ini meliputi kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian.

Dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Yang membatalkannya adalah salah satu pihak dalam perjanjian, yaitu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya

<sup>10</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1982), hlm. 20.

dengan tidak bebas. Dapat dikatakan bahwa perjanjian tetap mengikat para pihak selama tidak dimintakan pembatalan kepada hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut di atas.

## 2. Syarat Objektif

Syarat objektif merupakan syarat yang menyangkut objek perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu yang diperjanjikan dan suatu sebab yang halal yang dijadikan dasar bagi dibuatnya perjanjian tersebut.

Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dan tujuan pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim.<sup>11</sup>

Berkenaan dengan syarat suatu hal tertentu, J. Satrio, S.H. berpendapat, bahwa: "Objek perjanjian tidak harus semula semula individual tertentu, tetapi cukup kalau pada saat perjanjian ditutup jenisnya tertentu."<sup>12</sup>

Salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian adalah bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Perdata, yang pada intinya menegaskan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.

Sebagaimana diketahui bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi orang/masyarakat. Maka untuk mencapai tujuan tersebut, hukum mempunyai tugas untuk memberikan kepastian, kegunaan dan keadilan. Dalam pelaksanaan perjanjian, harus diperhatikan pula kebiasaan yang ada dalam masyarakat. Hal ini

<sup>11</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), hlm. 65.

<sup>12</sup> Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang-undang*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 183.

ditegaskan pula dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang<sup>13</sup>.

Akan tetapi apabila terjadi perjanjian mengenai pembelian senjata api tanpa ijin yang berwenang, ini tidak dibenarkan karena dilarang oleh undang-undang, sehingga perjanjian demikian dianggap tidak pernah terjadi.

#### 1.4 Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan dalam berbagai jenis. Prof. Dr. Miriam Darus Badruzaman, S.H. membedakannya sebagai berikut<sup>14</sup>;

1. **Perjanjian Timbal Balik**  
Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya : perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa.
1. **Perjanjian Cuma-cuma dan Perjanjian atas Beban**  
Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.  
Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu dan selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum.
2. **Perjanjian Bernama (*benoemd, specified*) dan Perjanjian tidak Bernama (*onvenoemd, unspecified*).**  
Perjanjian bernama (khusus) merupakan perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.

<sup>13</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1339.

<sup>14</sup>Miriam, *Aneka Hukum Bisnis*, hlm.19.

Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di luar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat pada masyarakat. Pada dasarnya jumlah perjanjian ini tidak terbatas. Perjanjian ini lahir berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian. Salah satu contohnya adalah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB).

## 2. Perjanjian Campuran (*Contractus sui generis*)

Perjanjian campuran merupakan perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tetapi juga menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan lainnya.

Terhadap perjanjian campuran ini terdapat berbagai paham, yaitu :

- i. Paham pertama mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractu sui generis*).
- ii. Paham kedua mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian-perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).
- iii. Paham ketiga mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu (teori kombinasi).

## 3. Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain. Dapat dikatakan bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang menimbulkan perikatan misalnya perjanjian jual-beli benda bergerak.

Menurut Kitab Undang-Undang Perdata, perjanjian jual-beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Diperlukan tindakan lain untuk beralihnya hak kepemilikan dalam perjanjian jual-beli, yaitu penyerahan (*levering*). Dinamakan perjanjian *obligatoir* karena membebaskan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahan sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

4. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian hak atas benda yang dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain.

5. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapainya suatu persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), Perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dinamakan juga sebagai perjanjian riil.

6. Perjanjian-perjanjian yang Istimewa sifatnya

Jenis perjanjian yang istimewa sifatnya adalah :

- i. Perjanjian *liberatoir*, yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya perjanjian pembebasan hutang (*kwijsschelding*), Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- ii. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- iii. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- iv. Perjanjian Publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai

penguasa (pemerintah). Misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah.

### 2.1.5. Bagian-Bagian Dari Perjanjian

Terdapat beberapa persyaratan yang, oleh undang-undang, harus dipenuhi agar tujuan dari suatu perjanjian dapat tercapai. Suatu perjanjian dapat dievaluasi dari syarat terbentuknya perjanjian atau syarat syahnya suatu perjanjian atau pun dari isi perjanjian tersebut. Untuk perjanjian-perjanjian formil tertentu, undang-undang yang menentukan harus terpenuhinya bentuk perjanjian.

Adapun bagian dari perjanjian terdiri atas bagian *essentialia*, bagian *naturalia*, dan bagian *accidentalia*.<sup>15</sup>

#### 1. Bagian *Essentialia*

Bagian *essentialia* adalah bagian dari perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, maka hal itu bukanlah merupakan perjanjian (bernama) yang dimaksudkan oleh para pihak, melainkan perjanjian lain.

Walaupun ke dalam bagian *essentialia* kadang termasuk unsur perjanjian, namun tetap harus dipertahankan pembedaan antara unsur perjanjian dan bagian *essentialia* dari suatu perjanjian.

Sebagai contoh, perjanjian sewa-menyewa, dimana salah satu pihak menjanjikan suatu kenikmatan dari suatu barang selama kurun waktu tertentu dengan pembayaran sewa, sehingga bagian *essentialia in casu* unsur perjanjian dari suatu perjanjian sewa-menyewa adalah ; sepakat dari para pihak, objek sewa, jangka waktu dan uang sewa.

<sup>15</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 67.

## 2. *Bagian Naturalia*

*Bagian naturalia* adalah bagian perjanjian yang berdasarkan sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Ini berarti para pihak bebas untuk mengatur sendiri, bahkan karena tidak bersifat memaksa, para pihak bebas untuk menyimpanginya.

Sebagai contoh, ketentuan yang bersifat mengatur dan merupakan bagian *naturalia* dari perjanjian sewa-menyewa adalah ; penyewa dilarang mengubah bentuk rumah tanpa izin dari pemilik.

## 3. *Bagian Accidentalialia*

*Bagian accidentalialia* adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.

Sebagai contoh, bagian *accidentalialia* dari perjanjian sewa-menyewa adalah cara pembayaran, pengaturan pembayaran rekening listrik, air, telepon dan lainnya. Singkatnya, bagian *accidentalialia* pada perjanjian sewa menyewa adalah bagian yang tidak termasuk baik dalam bagian *essantialia* maupun *naturalia* dari perjanjian sewa menyewa.

### 2.1.6. Berakhirnya Perjanjian

Pada Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai hapusnya suatu perikatan; baik hapusnya perikatan yang bersumber dari perjanjian atau hapusnya perikatan yang lahir dari undang-undang.

Berikut cara-cara hapus atau berakhirnya suatu perjanjian ;

#### 1. Pembayaran

Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti halnya seorang yang turut berhutang atau seorang penanggung hutang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang ketiga itu bertindak atas

Universitas Indonesia

nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantungkan hak-hak si berpiutang.<sup>16</sup>

Yang dimaksud dengan pembayaran di sini adalah adalah setiap pelaksanaan atau pemenuhan prestasi. Jadi pembayaran tidak hanya dilakukan dengan penyerahan sejumlah uang yang harus dibayar, akan tetapi meliputi juga penyerahan suatu barang yang diperjanjikan.

Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur siapa-siapa saja yang yang wajib membayar

- i. Debitur, dan orang-orang selain debitur,
- ii. siapa saja yang berkepentingan, misalnya seorang penanggung hutang (*borg*),
- iii. pihak ketiga yang tidak berkepentingan, yang bertindak atas nama dan untuk melunasi hutang debitur dan pihak ketiga yang bertindak atas nama sendiri tetapi tidak menggantungkan hak-hak kreditor.<sup>17</sup>

Pada prinsipnya pembayaran harus dilakukan kepada kreditur atau kepada kuasanya. Akan tetapi menurut Pasal 1386 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

## 2. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti dengan penyimpanan atau Penitipan

Cara pembayaran yang dilakukan dalam hal kreditur menerima pembayaran hutang dari debitur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Sehingga dengan demikian perikatan menjadi hapus. Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di Pengadilan Negeri tersebut berlaku sebagai pembayaran bagi

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1382.

<sup>17</sup> Mariam, Sutan Remy, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, hlm. 117



debitur dan membebaskan debitur dari hutangnya sepanjang penawaran itu sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Debitur mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan supaya pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran yang telah dilakukan itu. Setelah penawaran pembayaran ini disahkan, maka barang dan uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri sehingga hapuslah hutang-piutang itu. Barang atau uang tersebut di atas dalam simpanan Kepaniteraan Pengadilan Negeri atas tanggungan (resiko) si kreditur.

### 3. Pembaharuan Hutang

Novasi kata lain dari pembaharuan hutang terjadi dalam hal kreditur membebaskan debitur dari kewajiban untuk membayar hutang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur menjadi hapus, namun dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut.

Novasi yang terdapat dalam Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata terjadi dalam 3 (tiga) bentuk<sup>18</sup>:

- i. Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan (novasi objektif).
- ii. Apabila terjadi penggantian debitur, dengan penggantian mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya (novasi subjektif pasif).
- iii. Apabila terjadi penggantian kreditur dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya (novasi subjektif aktif).

Berikut penjelasan dari masing-masing bentuk novasi yang terdapat dalam Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 133

i. Novasi Objektif

Para pihak membuat persetujuan dengan jalan menghapuskan perjanjian lama, dan pada saat bersamaan dengan penghapusan tadi, perjanjian diganti dengan perjanjian baru. Dengan hakikat, jiwa perjanjian baru sama dengan perjanjian terdahulu. Contohnya, A telah membeli baju pada B seharga Rp. 200.000,- tetapi A baru membayar sebesar Rp. 100.000,- kepada B. Ini berarti bahwa A masih berutang pada B sebesar Rp.100.000,-. Akan tetapi, kemudian A membeli baju yang lain lagi seharga Rp. 200.000,- dan untuk pembelian baju yang kedua, A belum membayar kepada B. A dan B kemudian sepakat membuat perjanjian baru, yang isinya bahwa utang A kepada B sebanyak Rp. 400.000,- termasuk utang lamanya.

ii. Novasi Subjektif yang Pasif

Novasi subjektif yang pasif, yaitu perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, namun debiturnya diganti oleh debitur yang baru, sehingga debitur lama dibebaskan. Inti dari novasi subjektif yang pasif adalah penggantian debitur lama dengan debitur baru. Contohnya, A berutang pada B. Namun dalam pelaksanaan pembayaran utangnya A diganti oleh C sebagai debitur baru, sehingga yang berutang akhirnya adalah C kepada B.

iii. Novasi Subjektif yang Aktif

Penggantian kreditur, di mana kreditur lama dibebaskan dari perjanjian dan kemudian muncul kreditur baru dengan debitur lama. Inti novasi ini adalah penggantian kreditur. Contohnya, A berutang pada B. Namun di dalam pelaksanaan perjanjian ini kedudukan B yang tadinya sebagai kreditur kini diganti oleh C sebagai kreditur. **Sehingga perjanjian utang piutang itu yang tadinya terjadi antara si A (debitur) dengan B (kreditur), berubah menjadi A dengan C.**

Menurut Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kehendak untuk mengadakan suatu pembaharuan hutang itu, harus dinyatakan secara jelas oleh para pihak dengan akta.

#### 4. Perjumpaan Hutang Atau Kompensasi

Kompensasi adalah salah satu cara hapusnya perikatan, yang disebabkan oleh keadaan, dimana dua orang yang masing-masing merupakan debitor satu dengan yang lainnya. Kompensasi terjadi apabila dua orang saling berutang satu sama lain dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, oleh undang-undang ditentukan bahwa diantara kedua mereka itu telah terjadi, suatu perhitungan yang menghapuskan perikatannya

Menurut Pasal 1426 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perhitungan itu terjadi dengan sendirinya. Artinya, tidak perlu para pihak menuntut diadakannya perhitungan itu. Untuk perhitungan itu juga tidak diperlukan bantuan dari siapapun.

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua pribadi yang sama-sama berkedudukan sebagai debitor antara yang satu dengan yang lain. Yang mewajibkan mereka saling melunasi dan membebaskan diri dari perhutangan. A mempunyai tagihan pada B. Lantas pada saat yang bersamaan B mempunyai tagihan pula pada A, dengan demikian, antara A dan B terjadi saling perhitungan hutang, yang mewajibkan mereka membebaskan diri antara satu dengan yang lain. Saling memperhitungkan dan membebaskan diri dari kewajiban antara A dan B inilah dimaksud dengan kompensasi.

#### 5. Percampuran Hutang

Percampuran hutang terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan debitor dan kreditur pada diri seseorang. Dengan bersatunya kedudukan debitor dan kreditur pada diri seseorang dengan sendirinya menurut hukum

Universitas Indonesia

telah terjadi percampuran hutang atau *konfusio*, dan dengan sendirinya pula semua tagihan menjadi terhapus. Misalnya A menyewa rumah dari B dimana A harus membayar sejumlah uang sewa pada waktu yang telah disepakati bersama, kemudian A membeli rumah yang disewanya dari B, sehingga terjadilah percampuran hutang dalam diri A. Di satu sisi kedudukan A adalah sebagai penyewa terhadap pemilik rumah yang ditempatinya, dan pada sisi lain A adalah pemilik rumah tersebut, sebagai konsekuensi atas jual-beli rumah antara A dengan B. Dengan bersatunya kedudukan debitur dan kreditur dalam diri A, secara hukum membebaskan A dari kewajibannya untuk membayar uang sewa rumah tersebut.

#### 6. Pembebasan Hutang

Penghapusan hutang adalah tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur untuk memenuhi pelaksanaan perjanjian atau membayar hutangnya. Pembebasan hutang adalah suatu langkah hukum untuk menghapuskan suatu hutang, dimana kreditur dengan secara sukarela membebaskan debitur dari kewajibannya membayar hutang. Karena konsekuensi dari penghapusan hutang ini adalah hapusnya perjanjian lama, maka, pembebasan/penghapusan hutang tak boleh diduga-duga tapi harus dibuktikan. Oleh karena pembebasan hutang tak boleh diduga-duga, itulah sebabnya pembebasan hutang adalah merupakan suatu tindakan hukum, namun tindakan tersebut bukan karena adanya pembayaran atau atas cara-cara penghapusan perjanjian lain seperti yang diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pembebasan hutang ini harus dengan persetujuan debitur, sebab ada kemungkinan debitur tidak berkenan dibebaskan dari hutangnya. Sehingga, apabila kreditur dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak lagi menghendaki prestasi dari si berutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, maka perjanjian diantara mereka menjadi hapus.

## 7. Musnahnya Barang Yang Terhutang

Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka suatu perjanjian menjadi hapus. Hapusnya perjanjian itu dengan syarat bahwa hilang atau musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian itu, bukan karena kesalahan pihak yang seharusnya menyerahkan barang itu. Bahkan dalam hal pihak yang seharusnya menyerahkan barang itu lalai atau terlambat menyerahkan barangnya, maka ia dapat terbebas dari pemenuhan kewajibannya dengan catatan, ia dapat membuktikan bahwa hal itu terjadi diluar kekuasaannya dan hal itu harus dapat dibuktikan. Tentang musnahnya atau lenyapnya barang itu harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1444 dan Pasal 1445 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## 8. Pembatalan atau Kebatalan

Suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dapat terjadi suatu pembatalan dalam hal syarat subjektif, yaitu syarat kecakapan dan syarat kesepakatan tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian batal demi hukum atau terjadi suatu kebatalan dalam hal syarat objektif perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Misalnya objeknya tidak jelas atau tidak tentu, melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pembatalan atau kebatalan ini adalah salah satu cara hapusnya perjanjian dan dapat dilakukan dengan 2 (dua) hal, yaitu:

- i. Pembatalan secara aktif, dimana pihak yang merasa dirugikan meminta pembatalan perjanjian kepada hakim pengadilan.
- ii. Pembatalan secara pasif, dimana pihak yang merasa dirugikan menunggu sampai ada yang mengajukan gugatan atas tidak

dilakukannya prestasi yang seharusnya dia penuhi, untuk kemudian dia meminta pembatalan perjanjian.

Pembatalan dan kebatalan ini berakibat, pada keadaan antara kedua pihak dikembalikan seperti pada waktu perjanjian belum dibuat.

#### 9. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka menghentikan perjanjian atau perjanjian menjadi berakhir. Akibat hukum dari terjadinya syarat batal tersebut menurut Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah membawa segala sesuatunya kembali pada keadaan semula seolah tidak terjadi perjanjian dalam hal peristiwa yang disyaratkan terjadi sehingga perjanjian menjadi hapus/berakhir. Contoh: A menempati rumah B, A harus mengosongkan rumah tersebut, jika C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia. Syarat C anak B pulang dari luar negeri ke Indonesia jika terjadi maka perikatan antara A dan B menjadi hapus, dan A berkewajiban menyerahkan rumah tersebut kepada C.

#### 10. Lewatnya Waktu

Dalam Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Perdata, yang dinamakan lewat waktu atau daluwarsa ialah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan lewatnya waktu, hapuslah perjanjian sehingga tinggallah suatu perikatan bebas, artinya kalau dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim.

**Terdapat 2 (dua) macam daluarsa atau lewatnya waktu, yaitu:**

- i. Daluarsa *acquisitif*, yaitu lewatnya waktu waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak.

- ii. Daluarsa *extinctif*, yaitu lewatnya waktu yang menyebabkan berakhirnya suatu perikatan sehingga kreditur kehilangan hak menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur.

### 2.1.7. Risiko, Wanprestasi dan Keadaan Memaksa (Overmacht)

#### 2.1.7.1. Risiko

Kata risiko, berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Menyangkut tentang pengalihan risiko dan pembebanan risiko tidak lepas dari masalah kewajiban, apakah kewajiban tersebut dibebankan ke satu pihak saja atau pada kedua belah pihak.

#### Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. Jika debitur lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya<sup>19</sup>.

Pasal ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya. Dengan lahirnya perjanjian ini maka telah terjadi pengalihan risiko dari debitur ke kreditur dan membebankan risiko kepada kreditur.

Ketentuan di atas hanya tepat jika diterapkan dalam perjanjian sepihak atau perjanjian yang hanya membebankan kewajiban kepada salah satu pihak sehingga orang yang seharusnya menerima barang yang dijanjikan sudah memikul risiko sejak barang tersebut dijanjikan untuk diserahkan kepadanya.

Dalam perjanjian yang membebankan kewajiban kepada kedua belah pihak atau yang dinamakan perjanjian timbal balik (*wederkerigr-overeenkomst*), secara

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1237.

umum ketentuan tentang risiko dapat kita lihat dalam pada Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.<sup>20</sup>

Pasal ini menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian timbal balik dimana risiko diletakkan ke atas pundak si pemilik barang sendiri, dan hapusnya barang sebelum penyerahan membawa pembatalan perjanjian. Akan tetapi dalam suatu perjanjian jual-beli, Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa dalam hal suatu perjanjian jual-beli mengenai suatu barang yang sudah ditentukan sejak disepakati bersama, perjanjian barang itu sudah menjadi tanggungan si pembeli, meskipun ia belum diserahkan dan masih berada di tangan si penjual. Dengan demikian, jika barang itu hapus bukan karena salahnya si penjual, si penjual masih tetap berhak untuk menagih harga yang belum dibayar. Ini harus dipandang sebagai pengecualian dari ketentuan umum perjanjian timbal balik.

#### 2.1.7.2. Wanprestasi

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena telah lalai dari kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
2. melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang telah dijanjikan,

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1545.



3. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>21</sup>

Menurut Prof. Subekti, S.H., hukuman atau sanksi bagi debitur yang wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) ada 4 (empat) macam yaitu :

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi,
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian,
3. peralihan risiko,
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.<sup>22</sup>

Karena wanprestasi mengakibatkan suatu ancaman sanksi atau hukuman, untuk membawa ke muka hakim dalam persidangan harus ditetapkan lebih dahulu apakah si debitur melakukan wanprestasi dan bila itu disangkal oleh si debitur, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan sebaliknya.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan tentang cara memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai. Teguran ini harus dengan surat perintah yaitu suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan dan akta sejenis yang oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis.

Prof. Subekti, S.H. menjelaskan arti biaya, rugi, dan bunga, sebagai berikut :

1. biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak;
2. rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
3. bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.<sup>23</sup>

#### 2.1.7.3. Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa/*overmacht/force majeure* ialah keadaan dimana tidak dapat terlaksananya sesuatu yang sebelumnya telah diperjanjikan dikarenakan

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21 (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hlm. 45.

<sup>22</sup> Ibid, hlm. 45.

<sup>23</sup> Ibid, hlm. 47.

oleh sebab-sebab yang sama sekali tidak dapat diduga sebelumnya, dan dalam hal ini debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tersebut.

Adapun unsur-unsur dari suatu keadaan memaksa/*overmacht/force majeure* adalah sebagai berikut :

1. terjadinya keadaan/kejadian diluar kemauan, kemampuan atau kendali para pihak;
2. menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak;
3. terjadinya peristiwa tersebut menyebabkan tertunda, terhambat, terhalang, atau tidak dilaksanakannya prestasi para pihak;
4. para pihak telah melakukan upaya sedemikian rupa untuk menghindari peristiwa tersebut;
5. kejadian tersebut sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian<sup>24</sup>.

Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam keadaan memaksa/*overmacht/force majeure*, debitur tidak dapat dipertanggung-jawabkan. Keadaan memaksa menurut Prof. Subekti, S.H, berdasarkan sifatnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Keadaan memaksa bersifat mutlak (*absolute*).  
Suatu keadaan dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjian tersebut. Misalnya, bencana alam yang menyebabkan barang hancur.
2. Keadaan memaksa bersifat tak mutlak (relatif).  
Suatu keadaan di mana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar dari hak si berhutang. Misalnya, harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual, sekonyong-konyong membubung sangat tinggi atau peraturan yang melarang barang tersebut untuk didatangkan.

---

<sup>24</sup> Rahmat S.S Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), hlm. 77.

## 2.2. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli

### 2.2.1. Pengertian Jual-Beli

Jual-beli adalah suatu perjanjian timbal balik, pengertian jual-beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "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."<sup>25</sup>

Jual-beli adalah suatu perjanjian konsensualisme, yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai harga dan barang. Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi perjanjian jual-beli telah sah mengikat apabila dua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

Apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual-beli barang-barang tertentu, wujud dan jumlahnya harus dapat ditentukan, tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual-belikan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa apa yang dapat dijadikan objek jual-beli ialah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya. Tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatori saja, artinya jual-beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459

<sup>25</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1382.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa *hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).*

Dari pengertian jual-beli tersebut di atas, persetujuan jual-beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :

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

Tentang kewajiban pihak penjual ini menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan serta menanggung kemikmatan atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Memindahkan hak milik adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan atau disebut sebagai penyerahan (*levering*) secara yuridis. Adapun penyerahan berbeda-beda menurut jenis barang yang akan diserahkan, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak,  
Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata),
2. Penyerahan barang tak bergerak  
Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997),
3. Penyerahan piutang atas nama.  
Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta *cessie*, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Universitas Indonesia

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun.

Mengenai ongkos penyerahan barang diatur dalam Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa biaya penyerahan barang ditanggung oleh si penjual dan biaya pengambilan barang dipikul oleh si pembeli, kecuali jika tidak diperjanjikan sebaliknya. Maksudnya bahwa kedua belah pihak dapat membuat aturan lain yang mengatur masalah ongkos penyerahan barang, karena dalam praktik adakalanya semua ongkos penyerahan baik penyerahan maupun pengambilan semua ditanggung oleh pembeli.

Adapun kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian barang seperti dimaksud dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian.

### 2.2.2. Jual beli Tanah

Khusus jual-beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual-beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka membantu pelaksanaan pendaftaran tanah Kepala kantor dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 2 Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) salah satu tugasnya adalah membuat Akta Jual-Beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Agar jual-beli hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dapat didaftarkan, harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual-Beli.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

### 2.2.3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki sifat terbuka artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sifat terbuka ini tercermin dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian.

Tetapi keterbukaan ini dibatasi oleh Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembatasan tersebut yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut Prof. Subekti, S.H., sistem terbuka dari hukum perjanjian itu, juga mengandung pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam Undang-Undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibentuk. Jadi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) belum ada.

Jual-beli merupakan salah satu cara yang sering dilakukan oleh pihak yang menginginkan sebidang tanah. Jual-beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual-Beli. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-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.

Dalam transaksi jual-beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), biarpun antara penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, kadang kala ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian jual-beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB).

Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilakukan pada saat itu juga. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada saatnya nanti.

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana berdasarkan isi perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut, ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual-beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Tanah Nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut telah dipenuhi, sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual-Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertifikat atas unit bangunan.



Dalam prakteknya banyak para pembeli lebih menyukai jual-beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB), oleh karena dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan mudah.

#### 2.2.4. 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 3 (tiga) jenis perjanjian tertulis:

1. perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja;
2. perjanjian dibawah tangan yang oleh Notaris disahkan tanda tangan para pihak dalam perjanjian tersebut dan ditetapkan kepastian tanggal perjanjian di bawah tangan tersebut dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil.

Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta di bawah tangan).

##### 2.2.4.1. Akta Otentik

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan pengertian akta otentik sebagai berikut; "Suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan

oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya.<sup>26</sup>

Sehingga untuk dapat digolongkan sebagai akta otentik maka surat itu harus;

1. dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,

Bentuk dari akta tersebut harus seperti yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam kaitannya dengan akta yang dibuat oleh notaris, bentuk suatu akta notaris dapat ditemukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana setiap akta notaris harus terdiri atas:

- i. Awal akta atau kepala akta yang memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun, selain itu dalam kepala akta juga harus memuat nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- ii. Badan akta, yang memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mereka wakili.
- iii. Akhir atau penutup akta, yang memuat uraian tentang pembacaan akta, dimana akta dibacakan di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris, namun pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

---

<sup>26</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1868.

Dalam akhir akta juga dimuat uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta apabila ada, selain itu juga memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tanggal lahir dari tiap-tiap saksi akta dan harus pula memuat uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Dalam hal sebuah akta dibuat oleh Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan tentang memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

2. Dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu.

Syarat yang kedua agar sebuah akta dapat digolongkan sebagai akta otentik adalah dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, disebut Akta *Relaas*, isi akta itu berupa uraian dari Notaris sebagai Pejabat Umum atas apa yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan yang dilakukan para pihak dituangkan kedalam bentuk akta otentik.

Dan Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Pejabat Umum dalam hal ini Notaris, dalam praktek disebut Akta *Partij*, yaitu akta yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum. Para pihak berkehendak agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.

Yang menjadi dasar dari pembuatan akta *relas* maupun akta *partij*, yang adalah juga merupakan dasar dari pembuatan sebuah akta otentik adalah kehendak atau keinginan para pihak, apabila tidak ada keinginan dan kehendak dari para pihak. Maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud.

Dalam memenuhi kehendak para pihak yang membuat akta, dan untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak notaris dapat memberikan saran sesuai dengan peraturan perundang-undangan, norma dan etika.

Ketika saran notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta otentik, namun demikian pembuatan akta itu tetap merupakan kehendak dan keinginan para pihak, dan bukan karena saran atau permintaan notaris, dan isi akta adalah merupakan perbuatan para pihak dan bukan perbuatan atau tindakan notaris.

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta otentik, dalam hal ini notaris bukanlah pelaku dari akta tersebut dan bukan pula termasuk pihak, melainkan tetap berada di luar pihak. Dengan kedudukan yang demikian, apabila suatu saat akta otentik tersebut di permasalahkan, kedudukan notaris bukanlah sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata.

Menempatkan notaris sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan notaris sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, berarti mencederai akta otentik dan lembaga notaris.

Pejabat Umum dalam hal ini Notaris di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Universitas Indonesia

**Mengenai** kewenangan yang dimiliki Notaris, termuat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana kewenangan notaris meliputi hal-hal sebagai berikut ;

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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 kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula ;
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan *dengan mendaftar* dalam buku khusus;
  - b. *membukukan surat-surat* di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>27</sup>

Namun kewenangan Wewenang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbatas pada 4 (empat) hal, yaitu ;

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu.

Wewenang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, berarti bahwa

<sup>27</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117, TLN No. 4432. Ps. 15.

wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas, misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai wewenang terbatas, yaitu hanya membuat 8 (delapan) jenis akta saja. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang atau orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

2. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut orang atau orang-orang yang menjadi pihak dalam akta.

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.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu di buat.

Baik Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tempat kedudukan dan wilayah kerjanya masing-masing. Misalnya untuk Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan

**Universitas Indonesia**

tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi,

Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :

1. Ketika seorang Notaris menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat.
2. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta.
3. Dalam menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris bukanlah merupakan suatu keteraturan atau tidak terus-menerus (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Sementara tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tempat kedudukan Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris haruslah dalam keadaan aktif yang artinya tidak dalam keadaan cuti, atau diberhentikan sementara waktu. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sedang cuti atau diberhentikan sementara waktu tidak mempunyai kewenangan untuk membuat akta. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dikenal adanya Pejabat Sementara Notaris, yaitu seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara.

### 3. Dibuat di tempat mana akta dibuatnya.

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris menetapkan bahwa kedudukan Notaris adalah di daerah kabupaten atau kota dan Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Sedangkan Pasal 19 Ayat (1) Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

#### 2.2.4.2. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai akta di bawah tangan ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880. Mengenai akta di bawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/ menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berhutang) atau paling sedikit selainnya tanda tangan, harus ditulis sendiri oleh si penandatanganan (orang yang berhutang) suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang berhutang.

Jika diindahkan, maka apabila perikatan dimungkiri, akta di bawah tangan itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan,

**Universitas Indonesia**



demikian menurut pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata, yang bersamaan isinya dengan pasal 1291 Rbg dan pasal 4 Stbl. 1867 No. 29.

Mengenai apa yang dimaksud dengan permulaan bukti tertulis, dijelaskan dalam Pasal 1902 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata, yang berbunyi:

Yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.<sup>28</sup>

#### 2.2.4.3. Fungsi Akta

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu ;

1. fungsi formil (*formalitas causa*)
2. fungsi alat bukti (*probationis causa*)

*Formalitas causa* berarti bahwa sebuah akta mempunyai fungsi untuk sempurnanya dan lengkapnya perbuatan hukum. Suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah perbuatan hukum disebutkan dalam Pasal 1767 Kitab Undang-Undang Perdata mengenai perjanjian hutang-piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 Kitab Undang-Undang Perdata, disyaratkan adanya akta bawah tangan.

Sedangkan *probationis causa* berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.

<sup>28</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1902 Ayat (2).

Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

#### 2.2.4.4. Akta Otentik sebagai Alat Bukti yang Sempurna

Dalam hukum acara perdata, pembuktian mempunyai arti yuridis, yang berarti bahwa hanya berlaku bagi para pihak yang bersengketa atau yang memperoleh hak dari para pihak tersebut dan tujuan dari suatu pembuktian adalah untuk memberikan kepastian kepada Hakim yang memeriksa suatu perkara tentang adanya peristiwa-peristiwa atau perbuatan-perbuatan hukum.

Untuk itulah suatu pembuktian harus dilakukan oleh para pihak, dan siapa yang harus membuktikan atau disebut juga beban pembuktian terletak pada siapa yang mendalilkan suatu perkara.

Dalam pasal 163 HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkannya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Alat bukti dalam acara pidana, sesuai dengan ketentuan pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, yang terdiri dari ;

1. keterangan saksi;
2. keterangan ahli,
3. surat,
4. petunjuk, dan
5. keterangan terdakwa.<sup>29</sup>

Akta Notaris sebagai akta otentik termasuk dalam alat bukti surat.

Sedangkan alat bukti dalam acara perdata, terdapat dalam pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 164 HIR, yang terdiri dari :

---

<sup>29</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, Ps. 184.

1. *bukti tulisan;*
2. *bukti dengan saksi;*
3. *persangkaan;*
4. *pengakuan;*
5. *sumpah.*<sup>30</sup>

Untuk mendapatkan pembuktian tentang adanya suatu perbuatan hukum, maka diperlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian. Dalam hal akta sebagai alat bukti tulisan, syarat untuk dapat digolongkan sebagai alat bukti yang sempurna akta tersebut haruslah otentik yang salah satunya adalah dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Untuk dapat membuktikan adanya suatu perbuatan hukum, maka diperlukan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian. Dalam hal ini agar akta sebagai alat bukti tulisan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta tersebut harus memenuhi syarat otentisitas yang ditentukan oleh undang-undang, salah satunya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Dalam hal harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang inilah profesi Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pemenuhan syarat otentisitas suatu surat atau akta agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan di dalam akta ini.

---

<sup>30</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1866.

Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya.

Tidak terpenuhinya salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik, melainkan hanya berfungsi sebagai akta di bawah tangan.

Suatu akta otentik haruslah memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil.

#### 1. Kekuatan pembuktian lahir

Kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir akta itu sendiri, dan sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa* yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya

Berarti suatu akta otentik mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik

#### 2. Kekuatan Pembuktian Formil

Dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak. Akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, komparisi, dan tempat akta dibuat.

Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya. Akta dibawah

tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil, terkecuali bila si penanda tangan dari surat/akta itu mengakui kebenaran tanda tangannya.

### 3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Bahwa secara hukum (yuridis) suatu akta otentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

Selain dari kekuatan pembuktian maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris agar suatu akta notaris memiliki syarat otentisitas, maka pada saat pembuatan akta harus:

1. Para penghadap yang telah memenuhi syarat (minimal berusia 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum) menghadap Notaris di wilayah kerja Notaris tersebut;
2. Para penghadap tersebut harus dikenal Notaris atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
3. Para penghadap mengutarakan maksudnya;
4. Notaris mengkonstatir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta;
5. Notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan;
6. Segera setelah akta dibacakan para penghadap, saksi dan notaris kemudian membubuhkan tandatangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat tersebut.

Universitas Indonesia

7. Berdasarkan atas Undang-Undang No.13 tahun 1985 tentang Bea Meterai disebutkan bahwa terhadap akta atau surat perjanjian dan surat-surat lainnya, dalam hal ini termasuk yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka dikenakan atas dokumen tersebut bea meterai.

Namun Ketidak-adaan materai dalam suatu akta atau surat perjanjian tidak mengakibatkan perbuatan hukumnya menjadi tidak sah, melainkan hanya tidak memenuhi persyaratan sebagai alat pembuktian atau yang biasa disebut probationis causa yang berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari.

Sedangkan perbuatan hukumnya sendiri tetap sah karena sah atau tidaknya suatu perjanjian itu bukan ada tidaknya materai tetapi ditentukan oleh syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan apabila suatu akta atau surat yang dari semula tidak diberi materai tapi kemudian ternyata perlu untuk dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan maka pemberian materai dapat dilakukan belakangan.

Maka suatu akta notaris dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil, dan memenuhi syarat otentisitas sebagaimana dipersyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga akta yang telah memenuhi semua persyaratan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidak-benarannya.

Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa suatu akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Apabila suatu akta otentik ternyata tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil maupun materil dan tidak memenuhi syarat otentisitas maka akta otentik tidak lagi disebut sebagai akta otentik melainkan hanya akta di bawah tangan.

Universitas Indonesia

#### 2.2.4.5. Perbedaan akta otentik dengan akta di bawah tangan

Perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah:

1. akta otentik mempunyai tanggal yang pasti;
2. *grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim sedang akta di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
3. kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.<sup>31</sup>

Pasal 164 HR, pasal 283 Tbg, dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menempatkan bukti tulisan di tempat paling atas dari seluruh alat-alat bukti yang disebut dalam pasal-pasal undang-undang tersebut.

Walaupun urutan penyebutan alat bukti dalam ketentuan undang-undang itu bukan imperatif (keharusan), namun dapat dikatakan bahwa alat bukti tulisan (akta) memang merupakan alat bukti yang paling tepat dan penting, terlebih-lebih pada masyarakat modern saat ini.

#### 2.2.5. Rumah Susun

Dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diuraikan tentang pengertian rumah-susun, yaitu:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah-bersama.<sup>32</sup>

<sup>31</sup>G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris. Cet. ke-3*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 46-47.

<sup>32</sup> Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 1 Angka 1.

Dari pengertian tentang rumah susun di atas, dapat ditarik benang merah bahwa tidak semua bangunan bertingkat digolongkan sebagai rumah susun, hal ini disebabkan dari rumusan mengenai rumah susun, yaitu sebagai berikut:

1. bangunan gedung bertingkat;
2. dalam satu lingkungan;
3. bagian distrukturkan ke arah;
  - a. vertikal;
  - b. horizontal
4. satu satuan dimiliki dan digunakan secara terpisah;
5. diperuntukkan tempat hunian;
6. dilengkapi;
  - a. bagian bersama,
  - b. benda bersama,
  - c. tanah bersama.

#### **2.2.6. Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang menjadi Objek Penelitian**

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini dibuat di bawah tangan, dan bukan merupakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian dan dibuat tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta *in casu* Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini ini hanya ditanda-tangani oleh para pihak tanpa adanya saksi-saksi, dan dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti pembayaran dan perjanjian antara para pihak akan adanya jual-beli 1 (satu) unit rumah susun. Rumah susun mana harganya belum dilunasi oleh Pihak Pertama dan Rumah susun tersebut juga sedang dijaminkan



kepada Bank Panin, sehingga belum dapat dilaksanakan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dengan kondisi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang bukan merupakan akta notaril, dimana dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) in dibuat secara Notaril, dihadapan pejabat umum yang berwenang sehingga Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) akan mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka Pihak Kedua atau Pihak Pembeli tidak terlindungi secara hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan hanya mengingat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian ini dan tidak mengikat pihak ketiga, sehingga apabila salah satu pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ini memungkirinya, maka Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ini hanya akan diterima sebagai bukti permulaan dengan tulisan. Dalam hal demikian Pihak Kedua atau Pihak Calon Pembeli adalah Pihak yang dirugikan karena secara hukum tidak terlindungi.

Adapun rumah susun yang menjadi objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini adalah 1 (satu) unit apartemen (rumah susun) yang berlokasi di Kondominium Taman Anggrek Gedung 06 – Miltonia Nomor Unit 0634B, yang dijual Pihak Pertama kepada Pihak Kedua seharga Rp. 1.270.952.642,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta sembilan ratus lima puluh dua enam ratus empat puluh dua rupiah)

Pihak Kedua membayar uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- tiga ratus juta rupiah) pada saat dilakukannya penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini, dan sisa harga penjualan kondominium ini akan dibayarkan langsung oleh Pihak Kedua kepada Bank dimana Pihak Pertama menjaminkan kondominium tersebut.

Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini sepakat untuk menanda-tangani Akta Jual-Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah Pihak kedua melunasi seluruh harga kondominium

Universitas Indonesia

yang masih harus dibayarkan kepada Bank. Pihak Pertama juga memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk menandatangani akta jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Pihak Pertama dalam hal Pihak Pertama berhalangan hadir.

Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) idealnya semua harus terlindungi secara hukum, baik Pihak Pertama selaku calon Penjual, Kreditor dan Pemberi Hak Tanggungan, Pihak Kedua selaku calon Pembeli dan Pihak Bank selaku Kreditor dan Pemegang Hak Tanggungan, dan Undang-Undang memungkinkan hal itu dengan cara dilakukannya penandatanganan Akta Delegasi antara Pihak Pertama selaku calon Penjual dan Pihak Kedua selaku calon Pembeli.

Akta Delegasi ini adalah akta pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, namun Debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan utang yang dialihkan kepada Debitur baru tersebut, hal ini dikarenakan Pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak Debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut. Hal ini berarti perjanjian *accessoirnya* (perjanjian dengan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan) masih tetap dipertahankan dan tetap mengikat para pihak yang membuat perjanjian, yaitu Pihak Bank Penerima Hak Tanggungan dan Pihak Pertama yaitu calon Penjual yang dalam hal ini selaku Pemberi Hak Tanggungan. Perjanjian *accessoirnya* tetap ada karena perjanjian pokoknya tetap berlaku.

Persyaratan alih debitur hampir sama dengan syarat-syarat permohonan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), perbedaannya ada pada mengajukan permohonan alih debitur oleh Debitur lama. Setelah syarat-syarat terpenuhi, Pihak Bank mengadakan wawancara dengan calon Debitur baru dan Pihak Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur, apabila calon Debitur baru tersebut layak meneruskan Kredit Permohonan Apartemen (KPA) Debitur lama. Berdasarkan Surat Persetujuan ini Notaris akan memproses oper kredit atau alih

debitur seperti halnya akad kredit sebelumnya dengan tambahan satu akta, yaitu Akta Delegasi.

#### **2.2.6.1. Proses Jual-Beli dengan cara oper Kredit dengan menggunakan Akta Delegasi**

Berikut adalah proses yang harus dilakukan dalam hal calon pembeli berkehendak meneruskan cicilan pada Bank Pemegang Hak Tanggungan;

- i. Pihak Penjual dan calon Pembeli menghadap Notaris dengan membawa dokumen-dokumen yang lengkap, diantaranya ; foto copy Perjanjian Kredit antara Bank Pemegang Hak Tanggungan dan Penjual, foto copy sertifikat rumah/apartemen yang ada stempel dari pihak bank yang memberi fasilitas KPR dan buku tabungan asli yang nomer rekeningnya digunakan untuk pembayaran angsuran.
- ii. Pihak Penjual mengajukan permohonan alih debitur kepada Bank Pemegang Hak Tanggungan. Setelah syarat-syarat terpenuhi, Pihak Bank mengadakan wawancara dengan calon Debitur baru dan Pihak Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur, apabila calon Debitur baru tersebut layak meneruskan Kredit Permohonan Apartemen (KPA) Debitur lama.
- iii. Berdasarkan Surat Persetujuan ini Notaris akan memproses oper kredit atau alih debitur dan dibuat Akta Delegasi yang ditandatangani Pihak calon Penjual dan Pihak calon Penbeli.
- iv. Dibuat Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) antara Penjual dan calon Pembeli, juga dibuat Surat Kuasa dari Penjual kepada calon Pembeli untuk mengambil sertifikat rumah, sehingga ketika semua pembayaran cicilan sudah lunas, calon Pembeli dapat mengambil Surat Roya dan Surat Keterangan Lunas dan sertipikat yang sudah diroya yang pada Bank pemegang Hak Tanggungan tanpa harus dihadiri oleh Penjual.

- v. Apabila semua dokumen dan persyaratan jual-beli telah lengkap, maka barulah Akta Jual-Beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Delegasi ditandatangani oleh Debitur lama sebagai Pihak Pertama dan Debitur baru sebagai Pihak Kedua. Dalam akta ini diuraikan diantaranya hal-hal sebagai berikut:

- i. Bahwa debitur lama telah menandatangani Perjanjian Kredit Perumahan Apartemen (KPA) dengan Bank pada tanggal ..., yang harus dilunasi dalam jangka waktu..., setiap bulan dibayar.....rupiah dengan jaminan berupa.....
- ii. Bahwa berhubung karena sesuatu hal, Pihak Pertama tidak dapat lagi melanjutkan angsuran sesuai dengan perjanjian sebelumnya, maka Debitur lama mengajukan permohonan kepada Bank, seorang Debitur baru untuk menggantikan Debitur lama.
- iii. Bahwa pihak bank setuju dengan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur dan tercantum berapa bulan lagi angsuran yang harus dibayar oleh debitur baru dengan bidang tanah dan bangunan yang dimaksud.

Setelah Pihak Bank Pemegang Hak Tanggungan menyetujui permohonan alih Debitur tersebut, barulah antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dengan konstruksi sebagai berikut ;

1. Bagian Pembukaan
  - i. Nama perjanjian : "Perjanjian Pengikatan Jual Beli":
  - ii. Waktu perjanjian
  - iii. Para Pihak, Pihak Pertama/Penjual dan Pihak Kedua/Pembeli
  - iv. Premise

## **2. Isi/Pasal-pasal dalam Perjanjian**

- i. Pasal 1 : Janji Untuk Menjual Dan Membeli**
- ii. Pasal 2 : Harga Pengikatan dan Cara Pembayaran**
- iii. Pasal 3 : Penyerahan Tanah**
- iv. Pasal 4 : Pernyataan dan Jaminan Para Pihak**
- v. Pasal 5 : Kewajiban Para Pihak**
- vi. Pasal 6 : Hak-Hak Para Pihak**
- vii. Pasal 7 : Penggunaan Tanah dan Bangunan**
- viii. Pasal 8 : Sanksi-sanksi**
- ix. Pasal 9 : Jangka Waktu Perjanjian**
- x. Pasal 10 : Peristiwa Cidera Janji**
- xi. Pasal 11 : Akibat Pembatalan**
- xii. Pasal 12 : Penandatanganan Akta PPAT**
- xiii. Pasal 13 : Pajak-Pajak dan Biaya-Biaya**
- xiv. Pasal 14 : Keadaan Kahar**
- xv. Pasal 15 : Pemberian Kuasa**
- xvi. Pasal 16 : Penyelesaian Sengketa**
- xvii. Pasal 17 : Pilihan dan Domisili hukum**
- xviii. Pasal 19 : Ketentuan lain**

## **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

### **i. Kewajiban Pihak Pertama**

- (i.) Pasal 5 ayat (1) butir (a), menyerahkan Apartemen beserta kelengkapannya kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong sepenuhnya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun pada tanggal penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini.**
- (ii.) Pasal 5 ayat (1) butir (b), bersama-sama dengan Pihak Kedua melaksanakan penanda-tanganan Akta PPAT setelah syarat-syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini**

**Universitas Indonesia**

maupun peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi seluruhnya oleh Para Pihak.

**ii. Kewajiban Pihak Kedua**

- (i) Pasal 5 ayat (2) butir (a), melaksanakan pembayaran Harga Pengikatan yang disebutkan dalam Pasal 2.1. di atas.
- (ii) Pasal 5 ayat (2) butir (b), bersama-sama dengan Pihak Pertama melaksanakan penanda-tanganan Akta PPAT setelah syarat-syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini maupun peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi seluruhnya oleh Para Pihak.

**iii. Hak-hak Para Pertama**

Pasal 6 ayat (1) Pihak Pertama berhak untuk memperoleh pembayaran atas Harga Pengikatan dalam jumlah dan dengan cara pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Perjanjian ini.

**iv. Hak Pihak Kedua**

Pasal 6 ayat (2) berhak untuk menerima penyerahan fisik atas apartemen beserta turutannya dari Pihak Pertama pada tanggal penyerahan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini kosong sepenuhnya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun.

**2.2.6.2. Proses Jual-Beli dengan cara melunasi harga pembayaran**

Pihak calon Pembeli juga mempunyai opsi untuk membayar lunas atas harga rumah susun yang telah disepakati. Dalam hal demikian, maka antara calon Penjual dan calon Pembeli terlebih dahulu ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara angsuran, kemudian apabila semua persyaratan dan dokumen telah lengkap, makadapat ditandatangani Akta Perjanjian Jual-Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

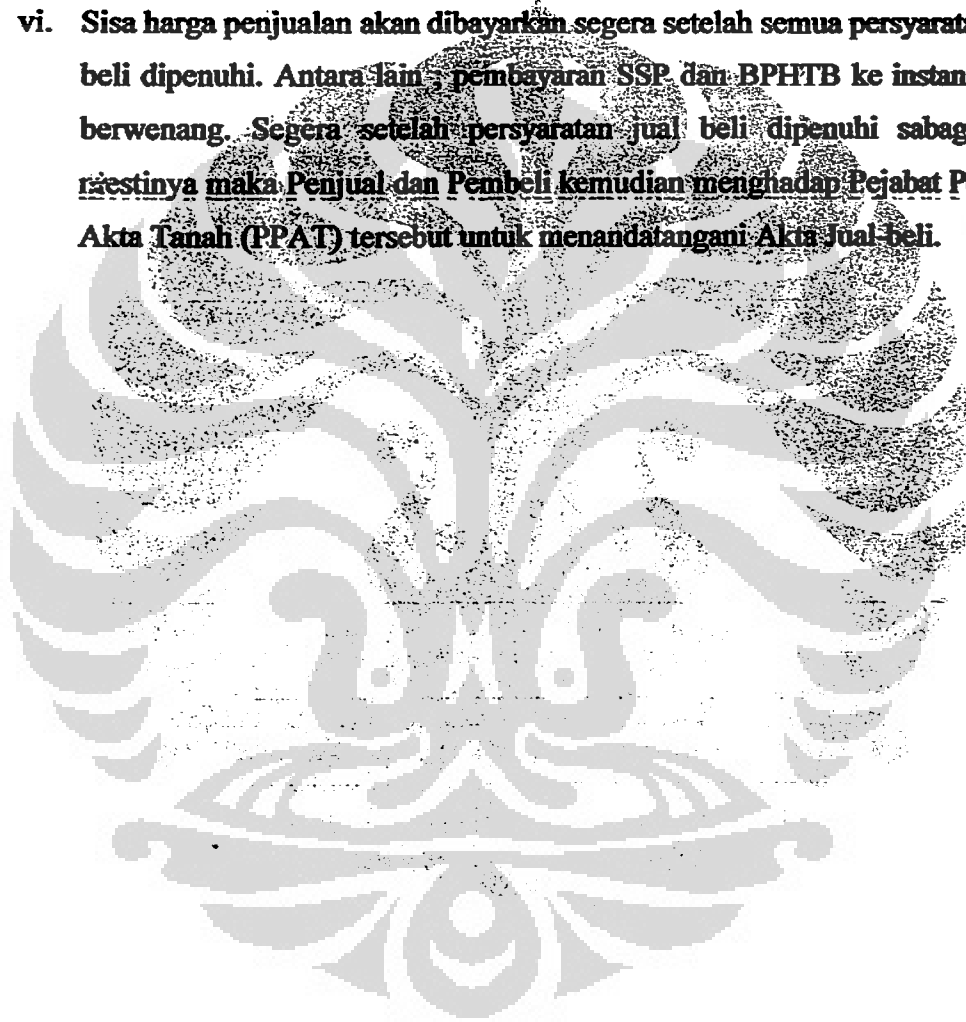
Berikut adalah proses yang harus dilakukan dalam hal calon Pembeli akan membayar lunas harga rumah susun yang telah disepakati ;

- i. Notaris di hadapan mana Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) itu dibuat, wajib menghubungi Bank Pemegang Hak Tanggungan untuk memberitahukan bahwa atas objek yang sedang dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan tersebut akan dialihkan haknya.
- ii. Notaris di hadapan mana Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) itu dibuat, bersama-sama dengan pihak Bank Pemegang Hak Tanggungan melakukan pengecekan ulang atas keabsahan sertipikat objek jual-beli tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
- iii. Dalam hal setelah diteliti bahwa sertipikat tersebut benar dan sesuai dengan apa yang ada dalam Buku Tanah, dan setelah dibubuhi cap oleh Badan Pertanahan Nasional, maka sertipikat tersebut dikembalikan kepada Bank pemegang Hak Tanggungan.
- iv. Bank Pemegang Hak Tanggungan akan mengkalkulasi berapa jumlah yang harus dilunasi Debitur berikut bunga dan biaya administrasi lainnya. Dalam hal para pihak telah sepakat, segera setelah dilunasinya hutang Debitur maka Bank akan memberi Surat Roya dan Surat Keterangan Lunas kepada Debitur pada hari yang sama.
- v. Dalam hal calon Pembeli akan membayar objek jual-beli dengan cara angsuran yang dibayar hanya beberapa kali (misalnya ; 3 atau 4 kali pembayaran), maka Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sepengetahuan Bank meminta calon Pembeli untuk membuka Tabungan sementara di Bank pemegang Hak Tanggungan sebesar jumlah hutang berikut biaya-biaya lainnya tersebut. Kemudian para pihak menandatangani Akta Pengikatan Jual-Beli secara angsuran terlebih dahulu, dimana terdapat klausula ; dalam hal pembayaran telah dilunasi dan bank telah mengeluarkan Surat Roya dan Surat Keterangan Lunas kepada Debitur

Universitas Indonesia

(Penjual), Bank Pemberi Hak Tanggungan tersebut secara administratif akan menyerahkan Bukti kepemilikan objek jual-beli berikut dokumen-dokumen pendukungnya kepada Debitur dengan memakai tanda terima. Kemudian debitur dengan disaksikan oleh calon Pembeli langsung menyerahkan bukti kepemilikan tersebut berikut dokumen lainnya kepada Notaris atau wakilnya yang sah dari Kantor Notaris untuk disimpan sampai penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan.

- vi. Sisa harga penjualan akan dibayarkan segera setelah semua persyaratan jual-beli dipenuhi. Antara lain, pembayaran SSP dan BPHTB ke instansi yang berwenang. Segera setelah persyaratan jual beli dipenuhi sebagaimana mestinya maka Penjual dan Pembeli kemudian menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut untuk menandatangani Akta Jual-beli.





## BAB 3 SIMPULAN DAN SARAN

### 3.1. Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya maka dapat ditarik simpulan dan jawaban dari pokok-pokok permasalahan yang terdapat pada bab sebelumnya yang adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini tidak mempunyai nilai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini hanya berfungsi sebagai akta di bawah tangan, hanya mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini (*asas pacta sunt servanda*), dan tidak mengikat pihak ketiga, pun Bank tempat dimana objek yang diperjual-belikan tersebut dijadikan jaminan hutang.
2. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini, apabila dipungkiri oleh salah satu pihak yang menandatangani maka akibat hukumnya adalah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan. Dalam hal Pihak Pertama selaku Penjual memungkiri Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tersebut, maka bagi Pihak Kedua (Pihak Pembeli) secara hukum tidak dilindungi. Karena Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dalam penelitian ini bentuknya adalah akta di bawah tangan, yang kekuatannya hanya mengikat pada para pihak yang menandatangani.

Universitas Indonesia

### 3.2. Saran

Dalam hal atas satu objek jaminan hak tanggungan akan diperjual-belikan dan dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) antara pembeli dan penjual, agar Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) yang dibuat mempunyai nilai *kekuatan hukum pembuktian yang sempurna* dan agar para pihak secara hukum terlindungi maka berikut saran-saran yang kiranya dapat diperhatikan dan dilakukan:

- i. Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) dibuat di hadapan Notaris, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) tersebut akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
- ii. Dalam hal calon pembeli berkehendak meneruskan cicilan pada Bank Pemegang Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu diajukan permohonan alih debitur oleh Debitur lama kepada Bank Pemegang Hak Tanggungan dan setelah pihak Bank menyetujui dibuatlah Akta Delegasi antara Pihak Calon Penjual dan Pihak Calon Pembeli.
- iii. Dalam hal calon Pembeli berkehendak melunasi semua harga pembayaran yang telah disepakati, maka terlebih dahulu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara angsuran dan apabila semua syarat dan dokumen telah lengkap, barulah menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani Akta Jual-Beli.

## DAFTAR REFERENSI

## 1. BUKU-BUKU

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan ke-1. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.
- Al-Quran Al-Karim*, diterjemahkan oleh Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Quran. Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus. *K.U.H. Perdata Buku III. Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cetakan ke-2. Bandung: Alumni Bandung, 2006.
- , Mariam Darus, et al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- , Mariam Darus. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Cetakan ke-2. Bandung: Alumni Bandung, 1997.
- , Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Cetakan ke-2. Bandung: PT. Alumni, 2005.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke-2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Erawati, Elly dan Budiono, Herlien. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jilid I. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 1999.
- , Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisaksi, 2007.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Undang-undang*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Kallo, Erwin. *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti. Sebuah Upaya Pengembangan, Pemajuan serta Pencerahan Hukum*. Cetakan ke-2. Jakarta: Minerva Arthena Pressiondo, 2009.
- , Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. Cetakan ke-1. Jakarta: Minerva Arthena Pressiondo, 2009.

Universitas Indonesia

- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Nurachmad, Much. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Cetakan pertama. Jakarta: Visi Media, 2010.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak*. Cetakan ke-1. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Samson Rahman, *1001 Hadits Yang Menggugah*. Jakarta: Pustaka Ikadi, 2010.
- Soekanto, Soekanto dan dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Edisi 1. Cetakan ke-12. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- , Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. Jakarta: UI Press, 1986.
- Soemadipradja, Rahmat S.S. *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perjanjian*, cet. 21. Jakarta: PT Intermasa, 2005.
- . *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa, 2005.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-29. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*. Edisi Pertama. Cetakan ke-3. Jakarta: Kencana, 2004.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-3. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Cetakan kedua. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.
2. PERUNDANG-UNDANGAN
- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*.
- . *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cetakan ke-35. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004.
- . *Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 tahun 1996. LN No. 43 tahun 1996. TLN No. 3632.

Universitas Indonesia

—————. *Undang-Undang Rumah Susun*, UU Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun, LN No. 108 tahun 2011, TLN No. 5252.

—————. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432.

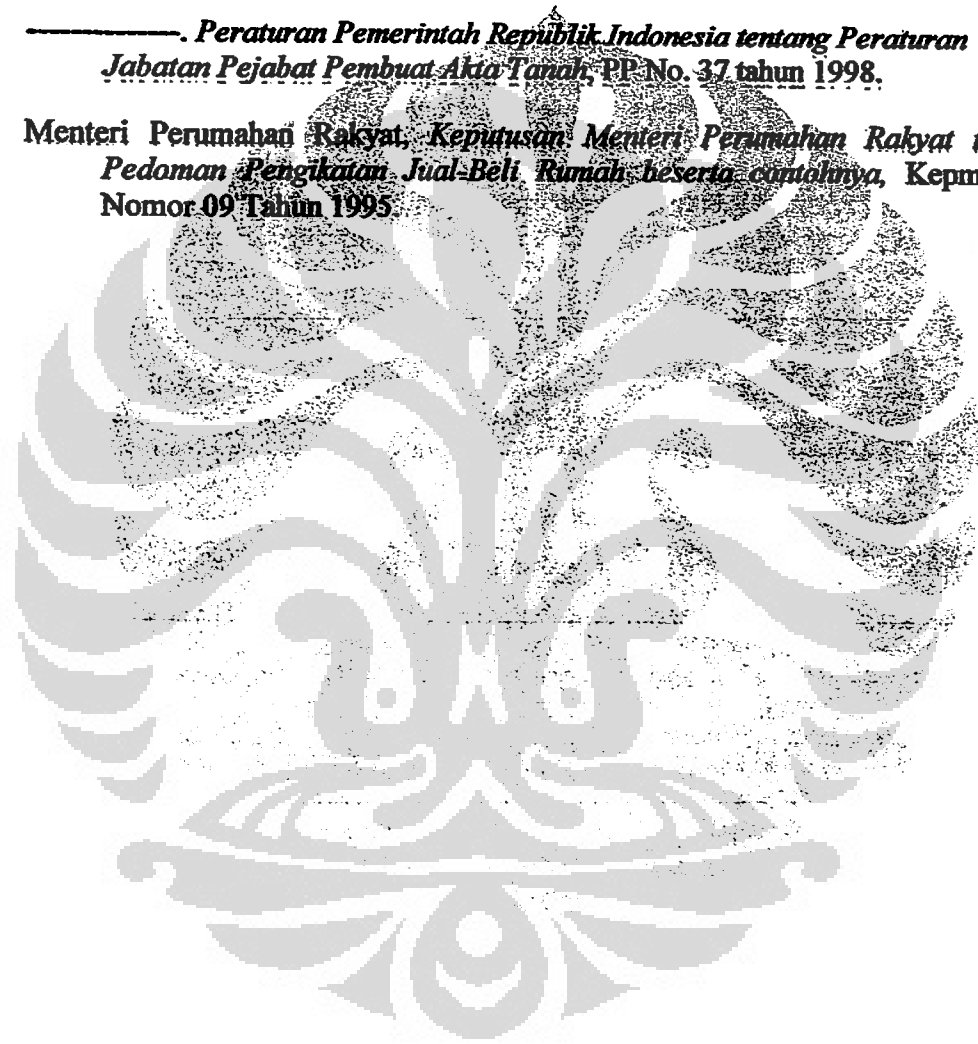
—————. *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

—————. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

—————. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998.

Menteri Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pengikatan Jual-Beli Rumah beserta contohnya*, Kepmenpera Nomor 09 Tahun 1995.

4



## PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI (demikian beserta semua lampiran, perubahan, penambahan serta pengesampingannya yang akan dibuat dikemudian hari selanjutnya disebut "Perjanjian") ini dibuat dan ditanda-tangani pada hari ini, Kamis, tanggal sembilan Agustus tahun dua ribu tujuh (09-08-2007) oleh dan antara:

1. **D [REDACTED]**, swasta, bertempat-tinggal di Jakarta, Jalan Petojo Selatan IX/5, RT 007, RW 011, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5001.251267.0429.  
-selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA / PENJUAL**"
2. **R [REDACTED]**, swasta, bertempat-tinggal di Jakarta, Jalan Pulau Matahari No. 8, RT 016, RW 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 09.5307.030964.0465  
- selanjutnya di sebut sebagai "**PIHAK KEDUA / PEMBELI**"

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama disebut "Para Pihak" dan masing-masing disebut "Pihak".

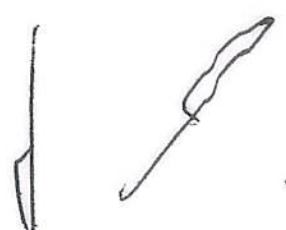
Para Pihak masing-masing dalam kedudukan sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu:

1. **BAHWA**, PIHAK PERTAMA adalah pemilik dari 1 (satu) unit Apartemen Taman Angrek Gedung 06 – Miltonla, lantai 34, nomor unit 0634 B, luas 146 m<sup>2</sup> (seratus empatpuluh enam meter persegi) untuk selanjutnya disebut **Apartemen**.
2. **BAHWA**, PIHAK PERTAMA berkehendak untuk menjual dan mengalihkan hak atas Apartemen dalam keadaan siap dipergunakan kepada PIHAK KEDUA yang berkehendak pula untuk membeli dan menerima penyerahan hak atas Apartemen dari PIHAK PERTAMA, satu dan lain berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana hendak diatur dalam Perjanjian ini.
2. **BAHWA**, berhubung harga Apartemen belum dilunasi oleh PIHAK Pertama dan juga karena apartemen tersebut sedang dijaminkan kepada PT. Bank Panin, Cabang Palmerah (selanjutnya disebut "**BANK**") maka penjualan dan pembelian Apartemen tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

**MAKA OLEH KARENANYA**, berdasarkan hal-hal sebagaimana disebutkan di atas, Para Pihak dengan ini sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

### **PASAL 1** **JANJI UNTUK MENJUAL DAN MEMBELI**

PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang untuk nanti pada waktunya yaitu segera setelah kewajiban-kewajiban yang disebutkan dalam pasal-pasal tersebut di bawah ini, termasuk kewajiban terhadap Bank dipenuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak, mengalihkan hak atau menjual serta menyerahkan Apartemen kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri, sekarang untuk nanti pada waktunya, menerima penyerahan hak atau membeli dan menerima penyerahan atas apartemen tersebut



**PASAL 2**  
**HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARAN**

**2.1. HARGA PENGIKATAN**

Para Pihak sepakat bahwa jual beli tersebut akan diterima dan dilangsung dengan harga sebesar Rp 1.270.952.642,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh juta Sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus empat puluh dua Rupiah) (untuk selanjutnya harga apartemen tersebut disebut "**HARGA PENGIKATAN**").

**2.2. HARGA PENGIKATAN TIDAK TERMASUK**

- (a) Biaya Akta PPAT;
- (b) Bea Balik Nama Sertifikat Hak Atas TANAH ke atas nama PIHAK KEDUA;
- (c) Bea Perolehan Hak Atas TANAH atas nama masing-masing Pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**2.3. CARA PEMBAYARAN**

Sehubungan dengan pembayaran HARGA PENGIKATAN sebagaimana dimaksud dalam ayat 2.1 di atas, PIHAK KEDUA akan melaksanakan pembayaran sebagai berikut:

- (a) Rp 339.000.000,- (Tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda tangan Perjanjian ini, untuk itu Perjanjian ini merupakan bukti penerimaan yang sah atas pembayaran tersebut;
- (b) sedangkan sisanya sebesar Rp 931.952.642,- (Sembilan ratus tigapuluh satu juta Sembilan ratus lima puluh dua ribu enam ratus empat puluh dua Rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua dengan cara membayar angsuran langsung kepada Bank mulai tanggal 25 Januari 2008 hingga tanggal 25 April 2015 dengan jumlah angsuran per bulannya sebesar Rp 10.471.378,51 (sepuluh juta empat ratus tujuh puluh satu ribu tigaratus tujuh puluh delapan koma limapuluh satu Rupiah).

Untuk angsuran dan Maintenance bulan Agustus hingga Desember 2007 akan tetap dibayar oleh Pihak Pertama.

**PASAL 3**  
**PENYERAHAN TANAH**

- 3.1. PIHAK PERTAMA akan menyerahkan apartemen dalam keadaan kosong sepenuhnya kepada PIHAK KEDUA atau pihak yang ditunjuknya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun dan tanpa adanya hambatan apapun pada bulan Januari 2008 (selanjutnya disebut **TANGGAL PENYERAHAN**).
- 3.2. Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat menyerahkan Apartemen dalam keadaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.1 di atas untuk jangka waktu melebihi 14 (empat belas) hari, maka PIHAK KEDUA sekarang untuk nanti pada waktunya seberapa perlu diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan hak substitusi untuk mengosongkan Apartemen dengan biaya yang menjadi beban PIHAK PERTAMA dan akan diperhitungkan dengan HARGA PENGIKATAN. Ketentuan ini tidak mengurangi hak PIHAK KEDUA untuk

menetapkan sanksi atau denda keterlambatan sebagaimana akan diuraikan dalam Pasal 8.1. di bawah ini.

- 3.3. Dengan diterimanya HARGA PENGIKATAN oleh Para Pihak, maka Apartemen tersebut terhitung sejak tanggal Perjanjian ini menjadi milik dan hak PIHAK KEDUA, demikian pula segala keuntungan yang diperoleh dan segala kerugian yang diderita sehubungan dengan pemilikan dan penguasaan atas Apartemen menjadi hak serta tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya dan karenanya PIHAK KEDUA berhak untuk menyewakan Apartemen kepada pihak lain dan di lain pihak, PIHAK PERTAMA tidak lagi berhak untuk menyewakan, membebani Apartemen dengan hak tanggungan untuk kepentingan apapun dan untuk siapapun atau mengalihkan dengan cara apapun kepada pihak manapun sehingga tindakan PIHAK PERTAMA tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan maksud dibuatnya Perjanjian ini.

#### **PASAL 4** **PERNYATAAN DAN JAMINAN PARA PIHAK**

##### **4.1. PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA**

PIHAK PERTAMA dengan ini menyatakan dan menjamin PIHAK KEDUA sebagai berikut:

- (a) Apartemen adalah milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA berhak sepenuhnya untuk menjual atau memindahtangankan Apartemen kepada pihak manapun termasuk kepada PIHAK KEDUA, dan hanya PIHAK PERTAMA yang berhak melaksanakan penyerahan Apartemen kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menandatangani Perjanjian ini dan dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan Perjanjian ini.
- (b) Apartemen yang akan diserahkan kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan apa adanya sebagaimana telah diketahui dan disetujui oleh PIHAK KEDUA yaitu dengan kondisi-kondisi sebagai berikut yang di sepakati bersama
- (c) Apartemen akan diserahkan kepada PIHAK KEDUA pada TANGGAL PENYERAHAN dalam keadaan kosong sepenuhnya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun.
- (d) Apartemen tidak pernah dialihkan, dijual dengan cara apapun dan tidak dalam suatu proses perkara dan tidak sedang disita untuk kepentingan apapun.
- (e) PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah dan berhak penuh atas Apartemen dan tidak ada orang atau pihak lain manapun yang turut berhak atau mempunyai hak terlebih dahulu atas Apartemen
- (f) Baik sekarang maupun dikemudian hari, dalam mempergunakan Apartemen berikut segala hak dan kepentingan dengan nama apapun, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dalam bentuk apapun juga serta dari pihak manapun juga mengenai pemilikan atau penguasaan atas Apartemen yang menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA dengan demikian PIHAK PERTAMA dengan ini membebaskan PIHAK KEDUA dari segala macam tuntutan atau gugatan mengenai pemilikan atau penguasaan atas apartemen

-Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, maka PIHAK KEDUA dengan ini dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA perihal yang telah dijamin dan ditanggung oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana disebutkan di atas.



#### 4.2. PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan dan menjamin PIHAK PERTAMA sebagai berikut:

- a. PIHAK KEDUA dengan ini menerima Apartemen dalam keadaan apa adanya pada saat penanda tangan Perjanjian ini dilaksanakan.
- b. bahwa PIHAK KEDUA akan melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran yang tercantum dalam Perjanjian ini.

Sehubungan dengan hal tersebut PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan atau gugatan pihak manapun juga mengenai Apartemen berdasarkan Perjanjian ini.

### **PASAL 5** **KEWAJIBAN PARA PIHAK**

#### 5.1. KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (a) Menyerahkan Apartemen beserta kelengkapannya kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan kosong sepenuhnya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun pada TANGGAL PENYERAHAN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini.
- (b) Bersama-sama dengan PIHAK KEDUA melaksanakan penanda-tanganan Akta PPAT setelah syarat-syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini maupun peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi seluruhnya oleh Para Pihak.

#### 5.2. KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- (a) Melaksanakan pembayaran HARGA PENGIKATAN yang disebutkan dalam Pasal 2.1. di atas.
- (b) Bersama-sama dengan PIHAK PERTAMA melaksanakan penanda-tanganan Akta PPAT setelah syarat-syarat serta ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini maupun peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku telah dipenuhi seluruhnya oleh Para Pihak.

### **PASAL 6** **HAK-HAK PARA PIHAK**

#### 6.1. HAK PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA berhak untuk memperoleh pembayaran atas HARGA PENGIKATAN dalam jumlah dan dengan cara pembayaran sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Perjanjian ini.

#### 6.2. HAK PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA berhak untuk menerima penyerahan fisik atas apartemen beserta turutannya dari PIHAK PERTAMA pada TANGGAL PENYERAHAN sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3.1 Perjanjian ini kosong sepenuhnya dalam pengertian tidak dihuni, dipakai atau dikuasai oleh siapapun juga dengan dasar apapun.

**PASAL 7**  
**PENGGUNAAN TANAH DAN BANGUNAN**

PIHAK KEDUA berjanji dan mengikatkan diri untuk mempergunakan apartemen sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk tempat tinggal dan tidak untuk maksud lain, sehingga apabila PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran, maka PIHAK KEDUA bertanggung-jawab sepenuhnya mengenai hal tersebut.

**PASAL 8**  
**SANKSI-SANKSI**

**8.1. SANKSI-SANKSI BAGI PIHAK PERTAMA**

Apabila PIHAK PERTAMA lalai dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 5.1. atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan Perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda sebesar 1 o/oo (satu permil) per bulan dari HARGA PENGIKATAN yang terhutang dan belum dibayar pada saat terjadinya keterlambatan, tanpa mengurangi hak PIHAK KEDUA untuk membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diuraikan dalam Pasal 10.2. di bawah ini

**8.2. SANKSI-SANKSI BAGI PIHAK KEDUA**

- (a) Apabila PIHAK KEDUA lalai membayar HARGA PENGIKATAN dan/atau jumlah lain yang wajib dibayar tepat pada waktunya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2.3. Perjanjian ini, kecuali apabila keterlambatan tersebut disebabkan oleh peristiwa-peristiwa sebagaimana diuraikan dalam Pasal 14 Perjanjian ini atau sebagai akibat kelalaian PIHAK PERTAMA dalam melaksanakan kewajibannya, maka PIHAK KEDUA dinyatakan lalai dan atas keterlambatan tersebut untuk keterlambatan tersebut PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 1 o/oo (satu permil) per bulan dari HARGA PENGIKATAN yang terhutang dan belum dibayar pada saat terjadinya keterlambatan.
- (b) Denda keterlambatan tersebut dihitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran HARGA PENGIKATAN tersebut sampai dengan tanggal dimana PIHAK KEDUA membayar dan melunasi bagian HARGA PENGIKATAN yang terhutang tersebut.

**PASAL 9**  
**JANGKA WAKTU PERJANJIAN**

Kecuali apabila terjadi hal-hal sebagaimana diuraikan dalam Pasal 10 di bawah ini, Perjanjian ini mulai berlaku terhitung sejak ditanda-tangani dan berlangsung terus sampai dengan TANGGAL JUAL BELI.

**PASAL 10**  
**PERISTIWA CIDERA JANJI**

**10.1. CIDERA JANJI PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini setiap saat sebelum TANGGAL JUAL BELI dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA dan Perjanjian ini menjadi batal terhitung sejak tanggal yang disebutkan dalam surat pemberitahuan pembatalan (selanjutnya disebut "TANGGAL PEMBATALAN") yang dikirimkan oleh PIHAK PERTAMA apabila PIHAK KEDUA tidak membayar HARGA PENGIKATAN untuk jangka waktu melebihi 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo.

## 10.2. CIDERA JANJI PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini setiap saat sebelum TANGGAL JUAL BELI dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA dan Perjanjian ini menjadi batal terhitung sejak tanggal yang disebutkan dalam surat pemberitahuan pembatalan yang dikirimkan oleh PIHAK KEDUA (selanjutnya disebut "TANGGAL PEMBATALAN PERJANJIAN") apabila PIHAK PERTAMA tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5.1. Perjanjian ini atau pernyataan dan jaminan yang dibuat oleh PIHAK PERTAMA ternyata tidak benar atau menyesatkan.

- 10.3. Dalam pengakhiran Perjanjian ini karena alasan apapun, maka Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

## PASAL 11 AKIBAT PEMBATALAN

- 11.1. Apabila Perjanjian ini dibatalkan oleh PIHAK PERTAMA sehubungan dengan cedera janji PIHAK KEDUA sebagaimana diuraikan dalam Pasal 10.2. di atas, maka PEMBAYARAN PERTAMA (selanjutnya disebut "PEMBAYARAN PERTAMA") yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2.3. (a) menjadi hak dan milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya dan PIHAK PERTAMA tidak diwajibkan untuk mengembalikan PEMBAYARAN PERTAMA tersebut.
- 11.2. Apabila Perjanjian ini dibatalkan oleh PIHAK KEDUA sehubungan dengan cedera janji PIHAK PERTAMA sebagaimana diuraikan dalam Pasal 10.1. di atas, maka PEMBAYARAN PERTAMA yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA harus dikembalikan kepada PIHAK KEDUA dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak TANGGAL PEMBATALAN PERJANJIAN.
- 11.3. Sehubungan dengan pembatalan Perjanjian ini dengan alasan apapun baik karena cedera janji PIHAK PERTAMA maupun cedera janji PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA harus segera mengosongkan TANAH dan BANGUNAN dan mengembalikannya kepada PIHAK PERTAMA dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak TANGGAL PEMBATALAN atau TANGGAL PEMBATALAN PERJANJIAN (yang mana yang berlaku).

## PASAL 12 PENANDA-TANGANAN AKTA PPAT

Para Pihak sepakat untuk menanda-tangani Akta Pejabat Pembuat Akta TANAH (selanjutnya disebut "Akta PPAT") yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA setelah dilunasinya HARGA PENGIKATAN (selanjutnya disebut "TANGGAL JUAL BELI"), satu dan lain sebagainya sebagaimana disebutkan pada Pasal 1.2 di atas serta dengan syarat dan ketentuan yang lazim dalam pelaksanaan suatu akta jual beli dan pemindahan hak atas Apartemen.

Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat hadir untuk menanda-tangani Akta PPAT pada waktunya, maka PIHAK KEDUA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya diberi kuasa untuk menanda-tangani Akta PPAT atas nama PIHAK PERTAMA.

**PASAL 13**  
**PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA**

**13.1. PAJAK-PAJAK**

- **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk melunasi pajak atas penjualan **TANAH** dan **BANGUNAN** serta beban-beban lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah bagi Apartemen dan **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (**PBB**) sejak tahun dua ribu delapan (2008), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta pajak-pajak lainnya yang mungkin akan dipungut dikemudian hari oleh pemerintah setempat.

**13.2. BIAYA-BIAYA**

Terhitung sejak **TANGGAL PENYERAHAN**, **PIHAK KEDUA** harus membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan penggunaan Apartemen termasuk biaya penggunaan air, listrik, telepon dan keamanan per bulan.

**PASAL 14**  
**KEADAAN KAHAR**

- 14.1.** Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah hal-hal yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini, keadaan mana berada di luar kemampuan Para Pihak untuk mencegahnya, antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam / keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter atau kebijaksanaan pemerintah lainnya, sehingga salah satu Pihak tidak dapat melaksanakan/ menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu.
- 14.2.** Pihak yang mengalami Keadaan Kahar tersebut, harus memberitahukannya kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak terjadinya Keadaan Kahar tersebut. Apabila Pihak tersebut lalai memberitahukan kejadian tersebut secara tertulis, dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, maka Pihak yang mengalami Keadaan Kahar tersebut tidak dapat lagi untuk menggunakan peristiwa Keadaan Kahar sebagai alasan keterlambatan pelaksanaan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- 14.3.** Apabila Keadaan Kahar tersebut mengakibatkan salah satu Pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sama sekali, maka mengenai kelanjutan dari Perjanjian ini Para Pihak akan memberitahukan dan menyelesaikan secara musyawarah.
- 14.4.** Apabila Keadaan Kahar tersebut berlangsung selama 2 (dua) bulan secara terus menerus, maka salah satu Pihak berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Pihak lainnya dan sebagai akibat pembatalan tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** harus mengembalikan **PEMBAYARAN PERTAMA** sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2.3. di atas.

**PASAL 15**  
**PEMBERIAN KUASA**

- 15.1.** **PIHAK PERTAMA** dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada **PIHAK KEDUA** apabila diperlukan untuk menyatakan pengikatan jual-beli apartemen ini dalam suatu Akta Notaris atau bentuk-bentuk lain yang khusus dibuat untuk keperluan tersebut, untuk itu **PIHAK KEDUA** dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, meminta dan memberikan keterangan, membuat, meminta dibuatkan, dan menanda-tangani semua surat-surat, akta-akta atau formulir-formulir dan tanda terima, membayar segala uang yang wajib dibayarkan kepada instansi yang berwenang dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan hal tersebut, maupun biaya untuk permohonan ataupun pendaftaran hak atas

apartemen, dan melakukan semua tindakan yang perlu dan berguna untuk maksud tersebut, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

- 15.2. PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan pula kuasa dengan hak substitusi kepada PIHAK KEDUA, selama hak atas apartemen masih tercatat atas nama PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA belum memperoleh hak atas apartemen dari instansi yang berwenang, apabila diperlukan untuk menjalankan segala hak dan kekuasaan atau wewenang serta kepentingan PIHAK PERTAMA sebagai pihak yang berkepentingan atau sebagai pemegang hak atas apartemen dan untuk memenuhi semua kewajiban sebagai pemegang hak atas apartemen, dan untuk itu PIHAK KEDUA dikuasakan untuk melakukan segala tindakan, baik tindakan pengurusan maupun pemilikan, akan tetapi dengan biaya dan beban PIHAK KEDUA sendiri dan dengan ketentuan bahwa segala keuntungan yang diperoleh dan kerugian yang diderita sehubungan dengan hal tersebut menjadi hak dan harus ditanggung oleh PIHAK KEDUA sendiri sepenuhnya.
- 15.3. Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat memperoleh hak atas apartemen dari instansi yang berwenang, maka jual beli atas apartemen, termasuk apartemen yang ada di atasnya dianggap tidak pernah dilakukan dan PIHAK KEDUA diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan hak substitusi untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA menjual dan mengalihkan hak atas apartemen tersebut kepada orang atau badan hukum yang diijinkan untuk memilikinya dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya dibebaskan dari pertanggung-jawab sebagai kuasa dan jika ada akan menerima ganti rugi yang menjadi hak sepenuhnya PIHAK KEDUA.
- 15.4. Kuasa-kuasa yang disebutkan dalam Perjanjian ini merupakan bagian penting dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini yang tidak dapat dibuat tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, karenanya kuasa-kuasa mana tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir karena meninggal dunianya PIHAK PERTAMA atau karena alasan-alasan yang tercantum dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kuasa mana dianggap kata demi kata telah diberikan dalam Perjanjian ini, karenanya tidak diperlukan suatu kuasa terpisah.

#### **PASAL 16** **PENYELESAIAN SENGKETA**

- 16.1. Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat.
- 16.2. Apabila tidak tercapai kata mufakat, maka Para Pihak akan menyerahkan perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut kepada Pengadilan Negeri.

#### **PASAL 17** **PILIHAN HUKUM DAN DOMISILI**

- 17.1. Perjanjian ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia.
- 17.2. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaannya, maka Para Pihak dengan ini memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.

#### **PASAL 18** **KETENTUAN-KETENTUAN LAIN**

- 18.1. Perjanjian ini hanya dapat diubah, ditambah atau dikesampingkan dalam bentuk tertulis yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Para Pihak.

- 18.2. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan dalam addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- 18.3. Perjanjian ini berlaku dan mengikat pula bagi ahli waris atau penerus hak yang sah dari PIHAK PERTAMA dan para penerus dan pengganti hak PIHAK KEDUA.

DEMIKIANLAH, Para Pihak menanda-tangani Perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua), masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, bermeterai cukup pada tanggal dan hari tersebut di awal Perjanjian ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**



~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

