



UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI TAHAPAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
SECARA ANGSURAN**

TESIS

**SHINTA CHRISTIE
0906646385**

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



UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI TAHAPAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
SECARA ANGSURAN**

TESIS


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


**SHINTA CHRISTIE
0906646385**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI 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 : Shinta Christie
NPM : 0906646385
Tanda Tangan : 
Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Shinta Christie
NPM : 0906646385
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah
Secara Angsuran

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H. (.....) 

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. (.....) 

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR

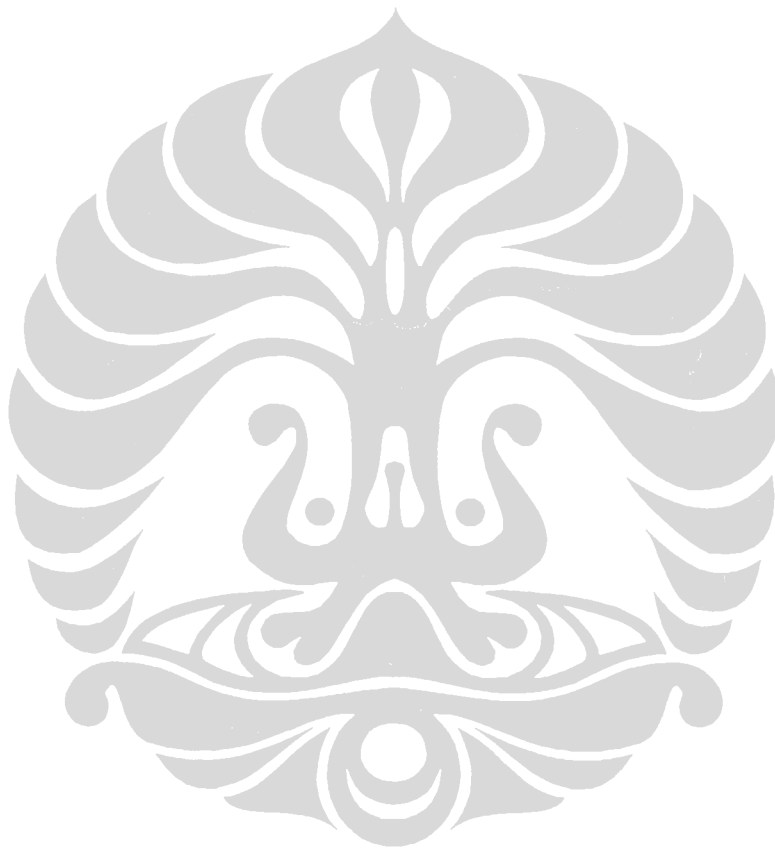
Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunianya sehingga penulisan tesis ini dapat selesai pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Namun tanpa adanya bantuan serta motivasi dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan bisa terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
2. Ibu Arikanti Natakusumah, SH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak/Ibu selaku Dewan Penguji.
4. Segenap Dosen Pengajar.
5. Staff Fakultas Hukum khususnya Program Studi Magister Kenotariatan atas bantuannya dalam pengurusan surat-surat.
6. Bapak Insinyur Fredy Goysal, SH.MKn, suami Penulis tercinta yang telah memberikan dukungan material dan moril serta data-data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
7. Orang tua Penulis atas bantuan moril dan dukungannya dalam doa .
8. Teman-teman seangkatan Penulis yaitu Meliani Praitno, Enda Oktarihta Ginting, Fenny Karim, Andria Wati Salima dan Ignatius Dipa, yang telah banyak membantu penulis selama kuliah dan bersedia untuk belajar bersama-sama.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu Penulis menerima saran dan kritik dari pembaca bilamana terdapat kesalahan dan kekeliruan didalam tesis ini. Akhir kata, Penulis harapkan bahwa penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Depok, Januari 2012

Penulis



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

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

Nama : Shinta Christie

NPM : 0906646385

Program Studi : Magister Kenotariatan

Departeman :

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

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

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI
TAHAPAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA ANGSURAN**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/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,



(Shinta Christie)

ABSTRAK

Nama : Shinta Christie
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan
Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli dalam jual beli hak atas tanah karena terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak sehingga jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat dilakukan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sangat penting untuk dilakukan agar dapat meminimalisir sengketa yang mungkin timbul selama angsuran berjalan. Sebaiknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk Notariil sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak sebagaimana kekuatan perlindungan hukum yang dimiliki oleh akta otentik dan juga para pihak dapat memberitahukan secara jelas maksud dan tujuan dari dibuatnya perjanjian ini kepada Notaris sehingga isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat melindungi hak-hak dari para pihak dan juga para pihak dapat mengetahui dengan jelas kewajiban-kewajiban yang harus dilakukannya, yang mana hal ini tidak terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan khususnya yang dibuat oleh pihak Developer. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, juga dengan melalui wawancara kepada pihak Notaris dan developer di Jakarta.

Kata Kunci :
PPJB, angsuran

ABSTRACT

Name : Shinta Christie
Study Program : Master Of Notarial Science
Title : Legal Aspects of Sale and Purchase Binding Agreement as a
Stage of Installment Sale and Purchase of Rights on Land

Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is an introductory agreement made by and between the potential purchaser and potential buyer in the process of sale and purchase of right on land since there are still unfulfilled requirement by one of parties so that the sale and purchase can't be executed before the Land Deed Officer. This Sale and Purchase Binding Agreement is very important to minimize the potential dispute arising during the period of installment payment. It is suggested to prepare a Sale and Purchase Binding Agreement in form of Notary deed to give legal protection to the parties as provided by an authentic deed and the parties can clearly state the aim and objective of agreement so that the content of Sale and Purchase Binding Agreement will involve rights and obligation of the parties which is not included in the Sale and Purchase Binding Agreement privately made especially by the Developer. This research used juridical and normative research method and interview with Notary Public and Developer in Jakarta.

Keywords:
Binding agreement, installment

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	5
1.3. Metode Penelitian	5
1.4. Sistematika Penulisan	7
BAB 2 TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	
2.1. Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian	8
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian	8
2.1.3. Lahirnya Perjanjian	12
2.1.4. Hak Dan Kewajiban	15
2.1.5. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian Yang Terkait	16
2.1.6. Unsur-unsur Dalam Perjanjian	20
2.1.7. Berakhirnya Perjanjian	20
2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Angsuran	25
2.2.1. Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	25
2.2.2 Subyek dan Objek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli	29
2.2.3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	31
2.2.4. Jual Beli Angsuran Secara Umum	36
2.2.5. Peraturan Yang Mendasari dan Terkait	39
2.2.6. Hak Dan Kewajiban	40
2.3. Perbedaan Perjanjian Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	42
2.4. Analisa Permasalahan	45
2.4.1. Latar Belakang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dilakukan Dan Klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	45
2.4.2. Permasalahan Dalam Praktek Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran	55
2.4.3. Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Pembuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran	57
BAB 3 PENUTUP	
3.1. Simpulan	60
3.2. Saran-saran	60
DAFTAR REFERENSI	61

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan masyarakat modern di abad modern ini tidak lagi menempatkan kebutuhan akan tanah saja atau tanah dengan bangunan di atasnya yang kita sebut rumah/ruko/rukan/apartemen dan penamaan lainnya, sebagai kebutuhan secondary (pilihan kedua), tetapi oleh masyarakat modern mungkin sudah kebutuhan primer (kebutuhan pertama) walaupun mayoritas masyarakat kita masih harus berjuang untuk meraihnya dan tidak jarang untuk mendapatkan hal tersebut, segala cara ditempuh bahkan yang melanggar hukum. Seperti kita ketahui dari berbagai informasi banyak terjadi kasus penyerobotan tanah, penipuan jual beli, sengketa tanah termasuk penggusuran.

Untuk meraih impian memiliki tanah/rumah, bagi mereka yang mempunyai dana tunai yang cukup dan tersedia, tentulah impian itu mudah diraih. Adapun bagi mereka yang dana tunainya tidak tersedia tetapi cukup memiliki jaminan, apakah itu berupa jaminan materil ataupun non materil yang bisa dijadikan agunan untuk pinjaman selanjutnya di bank, impian mereka pun jelas bisa tercapai. Tetapi bagi mereka yang tidak memiliki agunan yang cukup, tentu ini merupakan suatu masalah yang besar sehingga impian susah menjadi kenyataan. Bahwa terkadang keinginan untuk memiliki tanah/rumah tidak pernah kesampaian karena ketidaktahuan akan prosedur yang bisa menjembatani proses kepemilikan tanah/rumah tersebut secara efektif dan efisien. Salah satu prosedur yang bisa menyasati ketidakmampuan finansial untuk memiliki tanah/rumah adalah dengan jual beli secara angsuran.

Walaupun bentuk jual beli secara angsuran tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata namun lembaga ini timbul karena adanya kebutuhan masyarakat yang terus berkembang dalam praktek. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara angsuran adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Recht*), yang diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pada dasarnya, Indonesia hingga saat ini belum memiliki undang-undang tersendiri mengenai jual beli secara angsuran.

Karenanya perjanjian-perjanjian dalam jual beli angsuran harus tunduk pada hukum perjanjian yang berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan **Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia** yang bunyinya sebagai berikut :

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Adapun ketentuan tentang jual beli telah diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan khusus untuk jual beli hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Sebagaimana diketahui bahwa hukum agraria kita memakai sistem dan asas-asas hukum adat (Pasal 5 UUPA Nomor 5 Tahun 1960), karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum dari rakyat banyak. Menurut hukum adat, jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum peralihan hak yang sifatnya pertama kontan atau tunai yang artinya jual beli tanah sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) dari penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (baik sebagian maupun seluruhnya). Sisa pembayaran yang masih terhutang tetap ada, dan hubungan hukum jual beli berubah menjadi hubungan hukum hutang piutang. Kemudian yang kedua jual beli tanah bersifat terang berarti perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Yang dimaksud dengan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹

Sifat yang ketiga adalah riil, yaitu jual beli tanah dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli (istilah menurut hukum adat : jual lepas, jual mutlak, adol turun maturun, dan lain-lain), hal ini sesuai dengan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Karena sifatnya tunai maka sekaligus membuktikan telah berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak, maka sesuai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta PPAT ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah memberikan kepastian hukum sehingga **diwajibkan** bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Proses jual beli dan peralihan hak atas tanah telah memiliki prosedur yang umum dan standar. Prosedur ini dimaksudkan untuk jaminan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik penjual maupun pembeli. Tetapi terkadang terjadi masalah dalam jual beli hak atas tanah karena tidak dilakukan prosedur yang seharusnya dilakukan menurut aturan ketentuan-ketentuan hukum

¹Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN 3746, Ps. 1 angka 1.

yang berlaku yang menjamin atau meminimalisir timbulnya sengketa, misalnya, pembeli yang belum melakukan pembayaran pelunasan kepada penjual atau pembayaran dilakukan secara angsuran karena seperti dijelaskan diatas bahwa jual beli bersifat tunai, jadi pembeli yang telah membayar harga (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual, berdasarkan kesepakatan para pihak dapat dibuatkan akta jual beli, tetapi tentu ini akan merugikan pihak penjual dan ada kemungkinan timbulnya sengketa dengan peralihan hak yang telah dilakukan. Cara yang tepat untuk menghindari hal-hal seperti tersebut diatas adalah dengan melakukan perjanjian pengikatan jual beli sebelum dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang bersumber dari perjanjian dan dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. Suatu perjanjian dapat digunakan untuk mengatur hal-hal yang belum diatur dalam undang-undang. Melalui perjanjian, para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan berbagai jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli dengan pembayaran angsuran. Perjanjian ini dapat dibuat secara notariil ataupun dibawah tangan. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Efektivitas perjanjian pengikatan jual beli tidak hanya untuk menyasiasi ketidakmampuan finansial tetapi berbagai hambatan/permasalahan dari kedua belah pihak, apakah dari pihak penjual ataupun dari pihak pembeli dapat diatur untuk dicarikan penyelesaiannya.

Tesis ini akan menitikberatkan pada efektivitas perjanjian pengikatan jual beli yang dapat meminimalisir masalah dalam jual beli hak atas tanah secara angsuran. Contoh objek yang dijual masih merupakan agunan pada suatu bank, bahwa pembeli berkeinginan membeli dan bersedia memberikan uang muka/tanda jadi (down payment) yang jumlahnya cukup untuk menebus jaminan

kredit pihak penjual, dan sisanya akan dibayarkan setelah sertipikat diroya/dinyatakan bebas sengketa nantinya dihadapan PPAT. Dimana pihak pembeli/penjual merasa hak-hak dan kewajibannya terlindungi dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Pada dasarnya tujuan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah untuk mencapai suatu keadilan, rasa aman dan kepastian hukum diantara para pihak. Sehingga sengketa yang mungkin terjadi diantara pihak dapat diminimalisir.

1.2. Pokok Permasalahan

Permasalahan-permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini mengenai :

1. Mengapa para pihak mau membuat perjanjian pengikatan jual beli sebelum melakukan jual beli dihadapan PPAT ?
2. Apakah klausula-klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah mampu melindungi kepentingan penjual dan pembeli ?
3. Apakah akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak dan permasalahan-permasalahan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ?

1.3. Metode Penelitian

Metode yang digunakan akan memberikan gambaran tentang lokasi penelitian, bentuk dan tipe penelitian, jenis data, serta alat pengumpulan data.

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di kota Jakarta, dengan mengambil sampel 1 (satu) kantor Notaris dan 1 (satu) kantor Developer. Dipilihnya Jakarta sebagai lokasi penelitian, karena penulis berdomisili di Jakarta sehingga akan sangat memudahkan untuk mengumpulkan data-data penelitian, serta pertimbangan efisiensi waktu, tenaga dan biaya penelitian.

2. Bentuk Dan Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan bentuk penelitian hukum normatif yang sifatnya yuridis normatif yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis dan data primer berupa wawancara dengan informan atau narasumber. Tipe penelitian ini adalah deskriptif analitis sehingga dapat diperoleh gambaran mengenai permasalahan secara jelas baik dari segi perundang-undangan maupun realita prakteknya.

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan berupa data sekunder dan data primer melalui wawancara. Adapun jenis dan sumber data yang digunakan sebagai dasar untuk menunjang hasil penelitian adalah :

- a. Data sekunder berupa bahan primer adalah data yang diperoleh berupa sumber-sumber tertulis, seperti peraturan-peraturan dan undang-undang.
- b. Data sekunder berupa bahan sekunder adalah surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh developer, akta-akta Notaris, yang berkaitan dengan hal tersebut.
- c. Data primer berupa wawancara dengan informan dan narasumber.

4. Alat Pengumpulan Data

- a. Wawancara, yaitu dengan melakukan wawancara kepada agen pemasaran, bagian legal pada kantor developer, Notaris, dan konsumen untuk mendapatkan informasi.
- b. Studi dokumen, yaitu dengan mencari sumber-sumber tertulis, seperti peraturan-peraturan dan undang-undang serta data-data di kantor-kantor Notaris dan developer.

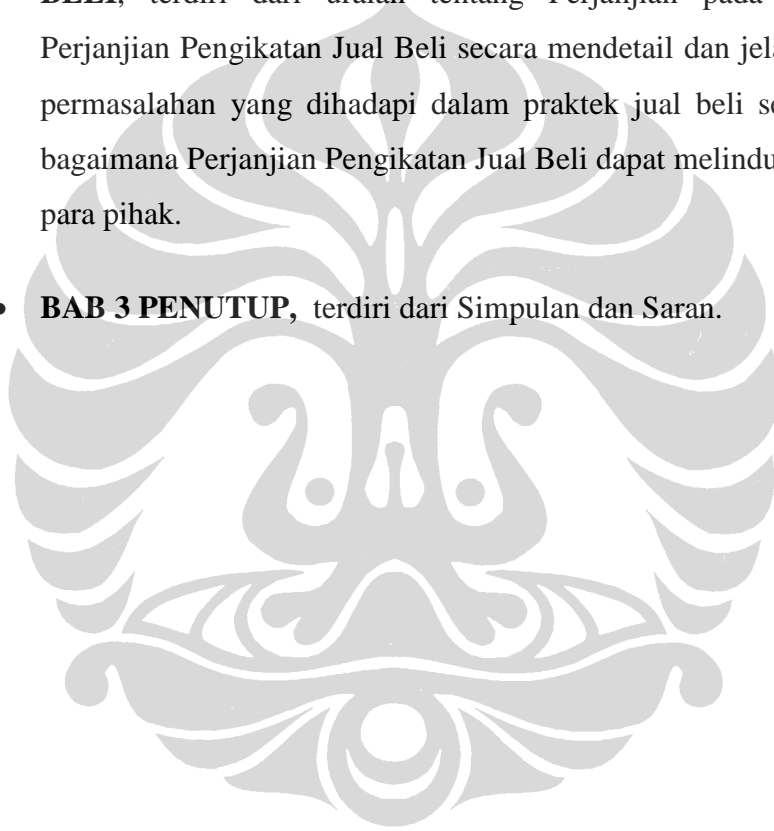
5. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif yaitu dengan bertolak dari data, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjelas dan berakhir dengan suatu teori.

1.4. Sistematika Pembahasan

Tesis ini terdiri dari 3 (tiga) Bab yang disusun sedemikian rupa sehingga menjadi satu kesatuan yang jelas antara bab yang satu dengan yang lainnya. Secara keseluruhan uraian tesis ini adalah sebagai berikut :

- **BAB 1 PENDAHULUAN**, terdiri dari Uraian Latar Belakang Masalah, Pokok Pemasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.
- **BAB 2 TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**, terdiri dari uraian tentang Perjanjian pada umumnya, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara mendetail dan jelas, kemudian analisa permasalahan yang dihadapi dalam praktek jual beli secara angsuran serta bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat melindungi kepentingan dari para pihak.
- **BAB 3 PENUTUP**, terdiri dari Simpulan dan Saran.



BAB 2

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

2.1. Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan itu adalah sama artinya. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian lebih sempit dari perikatan karena perikatan itu dapat terjadi karena perjanjian (kontrak) dan undang-undang.

Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²

Dari defenisi perjanjian itu dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan dari dua pihak baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka dalam pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, baik syarat sah obyektif maupun syarat sah subyektif. Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sahnya perjanjian memerlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat diperlukan dalam mengadakan perjanjian, jadi kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Hukum perjanjian memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian, selama tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang. Pada

²R. Subekti, Hukum Perjanjian, cet.17₂ (Jakarta : Penerbit Intermasa,1998), hal.1.

dasarnya perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan (asas konsensualisme). Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Syarat-syarat kesepakatan adalah mereka yang mengikatkan dirinya terjadi secara bebas, tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan penipuan. (Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan oleh adanya suatu unsur paksaan (dwang), suatu kekeliruan (dwaling), atau suatu penipuan kecuali pemaksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 dan Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud penipuan ialah apabila salah satu pihak sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang menjadi tertipu. Apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal, sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Setiap orang yang sudah dewasa atau akil balig dan sehat pikirannya, sudah memenuhi kriteria cakap. Agar suatu tindakan menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak pada saat tindakan dilakukan harus mempunyai kematangan berpikir secara normal mampu menyadari sepenuhnya tindakan dan akibat dari tindakannya.

Setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, disebutkan kriteria orang yang tak cakap membuat persetujuan, yaitu :

a. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan dewasa apabila telah mencapai umur dua puluh satu tahun atau telah menikah. Tetapi pada dasarnya, yang dapat melakukan tindakan hukum secara sah dengan akibat yang sempurna adalah mereka yang telah dewasa. Bukan berarti mereka yang belum dewasa tidak bisa bertindak dalam hukum, tetapi tidak dapat bertindak dengan akibat hukum yang sempurna. Tetapi dalam hal-hal tertentu, seseorang sudah dianggap berwenang untuk melakukan perbuatan tertentu sekalipun ia belum dewasa, misalnya dalam hal melakukan transaksi sehari-hari dan terhadap hal-hal tertentu yang diatur dengan undang-undang tersendiri.³

b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan

Konsekuensi yang paling penting daripada pengampuan adalah pasal 452 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa:

“Setiap orang yang ditaruh dibawah pengampuan, mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa.”

Seorang dewasa dapat ditaruh dibawah pengampuan apabila memenuhi kriteria Pasal 433 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu idiot, sakit jiwa, hilang ingatan dan boros. Orang-orang yang diletakkan dibawah pengampuan dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian.

³Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), cet.2, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 69.

c. Wanita bersuami

Ketentuan mengenai hal ini telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyatakan bahwa kehidupan suami istri adalah sama dan berarti seorang istri adalah cakap hukum. Tetapi dalam perbuatan hukum tertentu diperlukan persetujuan dari suami, misal melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta yang diperoleh dalam perkawinan, sepanjang tidak dibuat perjanjian pra nikah dan wanita bersuami juga boleh melakukan tindakan hukum untuk memberikan persetujuan terhadap tindakan hukum yang dilakukan suami misalnya memberikan persetujuan kepada suami untuk menjual atau menjaminkan harta yang diperoleh selama perkawinan.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut menjelaskan mengenai subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif dilanggar atau tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*Vernietigbaar, voidable*).

3. Suatu hal tertentu

Artinya suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu dan dapat ditentukan bahwa objek tersebut dapat berupa benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak. Ataupun berupa apa yang diperjanjikan yaitu hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul suatu perselisihan.⁴ Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian merupakan barang yang dapat diperdagangkan dan dapat ditentukan jenisnya. Barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu persetujuan, kecuali benda-benda yang berada diluar perdagangan dan warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dalam hal ini objek perjanjian harus dijelaskan didalam suatu perjanjian, supaya memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak.

⁴Soebekti, Hukum Perjanjian, hal. 19.

4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi atau maksud dari perjanjian, bukanlah hubungan sebab akibat ataupun sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum. Suatu perjanjian tidak boleh berisikan sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), sebab perjanjian yang dibuat dengan sebab demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Didalam praktek, adanya syarat causa merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat obyektif, karena kedua syarat tersebut menjelaskan mengenai obyek perjanjian. Apabila syarat obyektif dilanggar atau tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietig, null and void*). Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

2.1.3. Lahirnya Perjanjian

Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, “Perikatan dapat bersumber dari undang-undang atau dari persetujuan.” Suatu perikatan yang bersumber dari undang-undang dapat dibagi ke dalam dua kategori sebagai berikut :

1. Perikatan semata-mata karena undang-undang, yang terdiri dari :
 - a. Perikatan yang menimbulkan kewajiban bagi penghuni pekarangan yang berdampingan (Pasal 625 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
 - b. Perikatan yang menimbulkan kewajiban mendidik dan memelihara anak (Pasal 104 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Perikatan karena undang-undang tapi melalui perbuatan manusia, yang terdiri dari :

- a. Perbuatan Melawan Hukum atau *Onrechmatige daad* (Pasal 1356 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- b. Perbuatan Menurut Hukum atau *Rechmatige daad*, terdiri dari :
 - Perwakilan sukarela atau *zaakwarneming* (Pasal 1354 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
 - Pembayaran tidak terutang (Pasal 1359 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
 - Perikatan wajar atau *Naturlijke Verbintennissen* (Pasal 1359 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Disamping perikatan yang bersumber dari undang-undang, terdapat juga perikatan yang bersumber dari perjanjian (kontrak). Tapi, para ahli Hukum Perdata pada umumnya sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata kurang lengkap.⁵ Di luar dari apa yang tercantum dalam Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu, masih banyak lagi sumber dari perikatan yaitu Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, Hukum yang tidak tertulis dan keputusan hakim (Yurisprudensi).

Dari sumber-sumber yang tersebut diatas, yang paling penting adalah perjanjian. Melalui perjanjian itu pihak-pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*) maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoede overeenkomsten*) yaitu sebagaimana yang tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III, tetapi berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh

⁵Miriam Darus Badruzaman, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, cet.2, (Bandung : Penerbit Alumni, 1993), hal. 9.

undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).⁶

Perikatan yang bersumber dari perjanjian ini pada prinsipnya mempunyai kekuatan yang sama dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang. Dasar hukum dari kekuatan suatu perjanjian adalah Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Para pihak dapat mengatur apapun dalam perjanjian tersebut (*catch all*), sebatas yang tidak dilarang oleh undang-undang, yurisprudensi atau keputusan.⁷

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas membuat perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :⁸

1. memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
2. tidak dilarang oleh undang-undang;
3. sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
4. sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan ataupun tertulis, andaikata dibuat secara tertulis maka dapat dipakai sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Suatu perjanjian memerlukan suatu komitmen sehingga secara moral komitmen itu harus dilaksanakan, padahal tanpa suatu komitmen tersebut, tidak ada kewajiban moral untuk melaksanakan kewajiban yang bersangkutan.⁹ Maka untuk memperkuat kepastian dan jaminan hukum bagi para pihak, akan lebih baik apabila suatu perjanjian dibuat secara tertulis.

⁶*Ibid.*

⁷Fuady, Hukum Kontrak, hal. 3.

⁸*Ibid.*, hal. 30.

⁹*Ibid.*, hal. 11.

2.1.4. Hak dan Kewajiban

Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam suatu Perjanjian pada umumnya, meliputi :

Hak penjual adalah :

- a. Hak atas harga barang yang dijualnya;
- b. Hak untuk menuntut prestasi dari pembeli yaitu melunasi harga pembelian yang telah ditentukan atas dasar kesepakatan bersama;
- c. Hak untuk menyatakan batal demi hukum, dalam hal-hal tertentu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian.

Kewajiban penjual adalah :

- a. Menyerahkan benda yang dijualnya kepada pembeli, penyerahan hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dan harus didaftarkan di kantor pertanahan.
- b. Menjamin kenikmatan tentram dan damai serta tidak adanya cacat tersembunyi.
 - Jaminan kenikmatan tentram dan damai
Bersumber pada jaminan bahwa benda yang diperjualbelikan adalah sungguh-sungguh milik penjual sendiri, dan tidak mungkin akan terjadi gangguan dari pihak ketiga yang mengaku bahwa benda yang diperjualbelikan adalah miliknya.¹⁰
 - Jaminan tidak adanya cacat-cacat tersembunyi
Penjual wajib menanggung cacat tersembunyi yang membuat objek perjanjian tidak dapat beralih sepenuhnya kepada pembeli, misalnya sertipikat hak atas tanah diagunkan pada pihak lain. Sehingga apabila pembeli mengetahui, ia tidak akan membeli hak atas tanah tersebut.
- c. Memberikan kuasa kepada pihak lain apabila penjual tidak bisa hadir pada saat penandatanganan perjanjian dengan cara membuat surat kuasa. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris atau surat kuasa dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris.

¹⁰R.M. Suryodiningrat, Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian, cet.2, (Bandung : Tarsito, 1991), hal. 11.

Hak pembeli antara lain :

- a. Jaminan dari penjual mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya sengketa tersembunyi;
- b. Hak untuk menunda pembayaran harga barang, dalam hal pembeli diganggu dalam menikmati barang yang dibelinya oleh tuntutan hukum atau pembeli mempunyai alasan yang patut untuk mengkhawatirkan bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya.¹¹

Kewajiban pembeli antara lain :

- a. Membayar harga barang yang dibelinya pada waktu dan ditempat sesuai yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Membayar bunga atau ganti rugi dari harga pembelian bilamana pembeli lalai dalam melakukan prestasinya.

2.1.5. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian Yang Terkait

Beberapa asas dari perjanjian terkait dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut :

1. Asas Konsensualisme

Perjanjian menganut asas konsensual. Yang dimaksud dengan konsensual adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat, dan selama syarat-syarat sahnya perjanjian sudah terpenuhi. Dengan tercapainya kata sepakat, perjanjian tersebut pada prinsipnya sudah mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban di antara para pihak. Asas konsensual berlaku dalam suatu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Asas konsensualisme merupakan tuntutan kepastian hukum.

Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori kata sepakat, yaitu :¹²

- a. Teori Kehendak (Wills Theorie)

¹¹*Ibid.*, hal. 17.

¹²J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 195-212

Menurut teori ini bahwa kehendak para pihak telah bertemu dan mengikat, maka telah terjadi suatu perjanjian;

b. Teori Pernyataan (Uitings Theorie)

Menurut teori ini bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Jadi tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya atautah tidak. Karena itu, dengan pernyataan dari seseorang, maka telah ada suatu konsensus. Teori ini merupakan kebalikan dari teori kehendak.

c. Teori Kepercayaan (Vertrouwens Theorie)

Menurut teori ini apa yang secara wajar dapat dipercaya oleh seseorang manusia yang wajar dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Dengan demikian apa yang secara wajar dapat dipercaya oleh seseorang akan menimbulkan kata sepakat.

Terdapat jenis perjanjian tertentu yang mensyaratkan dibuat dalam bentuk tertulis, atau bahkan harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat tertentu, sehingga disebut dengan kontrak formal. Hal ini merupakan pengecualian dari prinsip umum tentang asas konsensual tersebut. Contoh kontrak yang harus dibuat secara tertulis adalah :

- a. Kontrak perdamaian;
- b. Kontrak pertanggungan;
- c. Kontrak penghibahan;

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu, hukum perjanjian disebut juga hukum pelengkap (*Aanvullend Recht* atau *Optional Law*), artinya pasal-pasal yang diatur dalam hukum perjanjian berguna untuk melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap. Sebab pada umumnya suatu perjanjian hanya berisi hal-hal yang pokok saja, misal mengenai harga dan barang, sedangkan hal yang bersangkutan dengan perjanjian tidak diatur secara terperinci. Akibat dari hukum perjanjian

sebagai hukum pelengkap maka pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perjanjian khusus boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.

Refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum perjanjian, adalah timbulnya asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Asas kebebasan berkontrak atau *Contractsvrijheid* mengandung bermacam-macam unsur, yaitu :

- a. Seseorang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga;
- c. Mengenai isi, syarat dan luasnya perjanjian setiap orang bebas menentukan sendiri.

Prinsip dalam asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian. Sedangkan terdapat pokok-pokok pengaturan dalam hukum perjanjian yang tidak dapat diterapkan asas kebebasan berkontrak, seperti mengenai ketentuan-ketentuan umum, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, akibat dari suatu perjanjian dan penafsiran perjanjian.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Hal yang dimaksud dalam asas pacta sunt servanda (janji itu mengikat) adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh. Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah dijelaskan pada Pasal 1338, bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

4. Asas Obligator

Suatu perjanjian bersifat obligator, artinya adalah setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian telah mengikat para pihak tapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Untuk dapat memindahkan hak milik, diperlukan kontrak lain yang disebut perjanjian kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*). Perjanjian kebendaan inilah yang sering disebut dengan *penyerahan* (*Levering*). Pada jual beli hak atas tanah, perjanjian kebendaan dapat disamakan dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT.

Mengenai sifat perjanjian yang berkaitan dengan saat mengikatnya suatu perjanjian dan saat peralihan hak milik ini, berbeda-beda dari masing-masing sistem hukum yang ada, yang terpadu kedalam 3 (tiga) teori sebagai berikut :¹³

a. Perjanjian bersifat obligator

Setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi baru menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Pada taraf ini hak milik belum berpindah kepada pihak lain. Untuk dapat memindahkan hak milik diperlukan perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian kebendaan. Sistem obligator dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

b. Perjanjian bersifat riil

Teori yang mengatakan bahwa suatu perjanjian baru dianggap sah jika dilakukan secara riil. Artinya, perjanjian tersebut baru mengikat jika telah dilaksanakan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan levering sekaligus. Kata sepakat saja belum punya arti apa-apa menurut teori ini. Prinsip transaksi yang bersifat terang dan tunai dalam hukum adat Indonesia merupakan perwujudan dari prinsip perjanjian yang riil ini. Contohnya perjanjian jual beli hak atas tanah, sebab kesepakatan kehendak dan penyerahan secara yuridis dilakukan secara bersamaan, yang berarti berpindahnya hak atas tanah pada pemegang hak yang baru.

c. Perjanjian bersifat final

Teori yang menganggap suatu perjanjian bersifat final ini mengajarkan bahwa jika suatu kata sepakat telah terbentuk, maka perjanjian sudah mengikat dan hak milik sudah berpindah tanpa perlu perjanjian khusus untuk levering (Perjanjian Kebendaan). Teori perjanjian seperti ini dianut oleh Code Civil Perancis, dan umumnya negara-negara yang memberlakukan sistem hukum Anglo Saxon, seperti Inggris dan Amerika Serikat. Contoh perjanjian yang bersifat final adalah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli, hak milik sudah berpindah dari penjual kepada pembeli tanpa perlu perjanjian khusus untuk penyerahan.

¹³Fuady, Hukum Kontrak, hal. 31.

Apabila perjanjian pengikatan jual beli dikaitkan dengan ketiga teori di atas, maka perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam perjanjian yang bersifat obligator. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang bersifat obligator karena hak milik kebendaan belum beralih pada saat perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, perjanjian yang sah hanya menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

2.1.6. Unsur-unsur dalam Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam Perjanjian adalah :

- a. Ada pihak yang saling berjanji.
- b. Ada persetujuan.
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai.
- d. Ada prestasi yang hendak dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis).
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

2.1.7. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah mengatur berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan untuk perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang, dan cara-cara yang ditunjukkan oleh pembentuk undang-undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara yang lain untuk menghapuskan suatu perikatan. Hapusnya perikatan yang tersebut dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut :

1. Pembayaran

Yang dimaksud dengan *pembayaran* adalah setiap tindakan, pemenuhan prestasi walau bagaimanapun sifat dari prestasi itu. Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah merupakan pemenuhan dari prestasi dan dapat disebut sebagai *pembayaran*. Sedangkan prestasi yang masih terutang belumlah dapat menyebabkan hapusnya perjanjian.

Pengakhiran perjanjian juga dapat disebabkan karena subrogasi. Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 1400 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Apabila seorang pihak ketiga melunaskan utang seseorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur yang asli. Akan tetapi, pada saat yang sama hubungan hukum tadi beralih kepada pihak ketiga yang melakukan pembayaran kepada kreditur asli. Adanya pembayaran tersebut maka perikatan tersebut tidak hilang, tetapi yang terjadi adalah pergeseran kedudukan kreditur kepada orang lain. Subrogasi dapat lahir karena perjanjian maupun karena undang-undang.

2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti oleh penyimpanan atau penitipan

Ini merupakan salah satu cara jika si berpiutang tidak ingin dibayar secara tunai terhadap piutang yang dimilikinya. Dengan sistem ini barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada si berpiutang. Selanjutnya penawaran tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, maksudnya adalah agar si berpiutang dianggap telah dibayar secara sah atau si berutang telah membayar secara sah.

Supaya pembayaran ini sah, maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :¹⁴

- a. Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
- b. Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar;
- c. Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya, yang telah ditetapkan;
- d. Waktu yang ditetapkan telah tiba;
- e. Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi;
- f. Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang telah ditetapkan atau di tempat yang telah disetujui;
- g. Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita, disertai oleh 2 (dua) orang saksi.

¹⁴Surajiman, Perjanjian Bernama (Jakarta : Pusbakum, 2001), hal. 22

3. Pembaharuan Utang (Novasi)

Pembaharuan utang adalah suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan baru. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terjadi dalam 3 (tiga) bentuk yaitu :

- a. Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan;
- b. Apabila terjadi penggantian debitur, dengan penggantian mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya;
- c. Apabila terjadi penggantian kreditur dengan mana kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

4. Kompensasi atau perjumpaan utang

Kompensasi terjadi apabila dua orang saling berutang satu pada yang lain dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan, oleh undang-undang ditentukan bahwa diantara keduanya telah terjadi suatu perhitungan menghapuskan perikatannya (Pasal 1425 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Misalnya perjumpaan utang karena calon pembeli pernah bertindak sebagai kreditur pada perjanjian utang piutang sebelum adanya perjanjian pengikatan jual beli yang baru saja dibuat dengan calon penjual, dimana ia bertindak sebagai debitur yang belum membayar lunas pada perjanjian utang piutang yang telah dilakukan sebelumnya. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan adalah :

- a. Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama;
- b. Hutang itu sudah harus dapat ditagih;
- c. Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

5. Percampuran utang

Percampuran utang adalah percampuran kedudukan (kualitas) dari partai-partai yang mengadakan perjanjian, sehingga kualitas sebagai kreditur menjadi 1 (satu) dengan kualitas dari debitur. Contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli

adalah apabila calon penjual meninggal dunia dan ahli waris satu-satunya adalah calon pembeli.

6. Pembebasan utang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir.

Pasal 1439 KHUPerdata menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang-hutangnya si berhutang.

Misalnya calon penjual menyatakan kehendaknya untuk membebaskan calon pembeli yang masih berutang, dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh calon pembeli.

7. Musnahnya barang yang terutang

Bila objek yang diperjanjian adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir.

Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (terlambat) maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa haousnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur.

Misalnya tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut musnah karena longsor.

8. Kebatalan dan pembatalan perikatan

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan tetapi yang benar adalah pembatalan.¹⁵ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1446 KHUPerdata bahwa ketentuan-ketentuan di sini semuanya mengenai pembatalan meminta

¹⁵Subekti, Hukum Perjanjian, hal. 49.

pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a. Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian yang demikian di muka hakim.
- b. Secara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu.¹⁶

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

Perjanjian perikatan jual beli dapat dibatalkan apabila syarat subyektif sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi, atau karena terjadinya syarat batal yang telah dicantumkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUHPerdara adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dengan demikian apabila peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

Berlakunya syarat batal akan terjadi apabila timbulnya syarat batal yang dicantumkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli.

10. Lewat waktu

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak lagipula tidak dapatlah diajukan

¹⁶*Ibid*, hal. 75-76.

terhadapnya sesuatu tanggungan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk (Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Angsuran Hak Atas Tanah

2.2.1. Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.¹⁷ Subjek perikatan juga berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).¹⁸

Istilah atau sebutan lain yang berkembang dalam penggunaan istilah *perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian akan jual beli atau perjanjian pendahuluan jual beli*. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian ini dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli, dan objek perjanjiannya dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tapi, dalam tesis ini perjanjian pengikatan jual beli yang dibahas adalah perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan pada jual beli hak atas tanah.

¹⁷ Badruzaman, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, hal. 10.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 11.

Dalam praktek, dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah disebabkan adanya suatu peristiwa yang mendorong dibuatnya perjanjian tersebut. Misalnya, jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara angsuran, sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak dan lain-lain. Dalam tulisan ini akan dibahas lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebagai tahapan jual beli hak atas tanah secara angsuran.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misal : calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanahnya kepada calon pembeli, jika pembayarannya telah lunas) dan atau melakukan suatu prestasi (misal : calon pembeli wajib mengangsur pelunasan pembayaran pada waktu yang telah disepakati) kepada pihak lain yang berkaitan dengan suatu obyek, sebelum kepemilikannya berpindah dari penjual kepada pembeli. Disamping itu, isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ialah sebagai berikut:

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

Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.¹⁹ Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada

¹⁹*Ibid.*, hal. 92.

pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),²⁰ yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam melakukan jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Mungkin karena tanahnya sedang disewa pihak ketiga atau masih ada barang penjual (misal : tanaman belum dipanen) atau sebab lain, maka penyerahan fisik tidak dapat dilaksanakan pada saat itu. Menurut Boedi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.

Pada jual beli hak atas tanah, disamping penyerahan fisik, juga harus dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Jadi, pada saat dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis. Karena perjanjian ini hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli. Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Dimana perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang.²¹ Sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli.²² Dalam jual beli hak atas tanah, perjanjian

²⁰*Ibid.*

²¹Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, cet.2, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 217.

²²*Ibid.*

jual beli terjadi pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Tujuan utama dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah meminimalisir konflik atau masalah. Seperti kita ketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum jual beli berlangsung. Oleh karena itu, pada saat melakukan pengikatan jual beli, calon penjual dan calon pembeli belum memiliki hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli dalam suatu perbuatan hukum jual beli.

Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan pembeli adalah mentaati isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa :

Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Sedangkan hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli tidaklah sama. Hal ini dikarenakan isi-isi dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan subyek, obyek, situasi dan kondisi yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensual, karena perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Calon penjual dan calon pembeli harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pengikatan jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, karena bentuk dari suatu perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Tapi guna memenuhi jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, hendaknya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara tertulis guna menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembuktian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2.2.2. Subyek dan Objek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti kita ketahui, perjanjian pengikatan jual beli dibutuhkan untuk mengikat kata sepakat yang telah dicapai oleh pihak calon penjual dan calon pembeli dan untuk mengantisipasi keadaan yang merugikan salah satu pihak setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli. Kedua belah pihak telah berniat untuk membeli dan menjual suatu obyek yang telah disepakati. Dalam hal ini para pihak belum melakukan jual beli.

Pada umumnya, pihak yang berkepentingan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli menghendaki perbuatan hukum jual beli sebagai akhir dari hubungan yang mereka lakukan. Oleh karena itu subyek dari pengikatan jual beli adalah calon penjual dan calon pembeli yang telah sepakat untuk membeli dan menjual obyek dari perbuatan hukum jual beli. Tentunya calon penjual dan calon pembeli yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli, harus memenuhi syarat cakap untuk membuat perikatan.

Suatu obyek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak. Obyek perjanjian beli dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Benda adalah segala sesuatu yang jadi bagian alam kebendaan yang dapat dikuasai dan bernilai bagi manusia serta yang oleh hukum dianggap sebagai sesuatu yang utuh.

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa benda adalah sebagai berikut :²³

1. Benda yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah benda yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
2. Pada saat kontrak dibuat, minimal benda tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
3. Jumlah benda tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
4. Barang tersebut dapat juga benda yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
5. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Dalam tesis ini objek perjanjian yang akan dibahas dikhususkan pada hak atas tanah. Jadi pembahasan tidak meluas pada benda selain benda tetap (tanah dan benda lain yang berada di atasnya) yaitu atas tanah yang sudah bersertipikat

²³Fuady, Hukum Perjanjian, hal. 72.

dengan hak berupa Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

2.2.3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian) tidak ada kewajiban bagi suatu kontrak untuk dibuat secara tertulis. Asal telah dipenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan antara lain dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka kontrak tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya saja, dengan dibuatnya kontrak secara tertulis, akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktek disamping mengurangi kesalahpahaman tentang isi kontrak yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan dalam suatu akta tertulis maupun tidak tertulis. Tapi demi mencapai rasa keadilan dan kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila perjanjian pengikatan jual beli ditulis dalam suatu akta atau surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak. Pihak yang dimaksud disini adalah calon penjual dan calon pembeli.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan oleh para pihak yang terkait ataupun dilakukan dihadapan notaris. Untuk membahas mengenai bentuk dari perjanjian pengikatan jual beli, akan diuraikan sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan, dibuat secara tertulis di atas kertas bermaterai dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Pihak-pihak yang dimaksudkan adalah calon penjual dan calon pembeli. Mereka membuat suatu perjanjian yang isinya ditentukan sendiri berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut berisikan hal-hal yang disepakati oleh para pihak dan apa yang diperjanjikan tersebut harus ditaati dan tidak boleh dilanggar. Dasar hukum dari diperkenalkannya para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sendiri adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perikatan.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Autentik

Pengertian akta autentik (*Authentike Akte*) menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Suatu akta autentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 tentang Bentuk dan Sifat akta adalah sebagai berikut :

1. Setiap akta Notaris terdiri dari :
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta
2. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan akta memuat :
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

4. Akhir atau penutup akta memuat :
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Dan suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya kepada :

1. Para pihak beserta ahli waris mereka atau
2. Orang-orang yang mendapat hak daripada mereka tersebut diatas.

Kelebihan dari akta autentik dibandingkan dengan akta yang dibuat dibawah tangan ialah *grosse* dari akta autentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial.²⁴ Menurut GHS Lumban Tobing yang menyatakan bahwa menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan 3 (tiga) kekuatan pembuktian dibandingkan surat dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menandatanganinya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya.

²⁴G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, cet.3, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal. 54.

2. Kekuatan pembuktian formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan pembuktian material

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Adanya kebebasan membuat perjanjian (*contractvrijheid*) menyebabkan para notaris paham bentuk perjanjian yang sering dikehendaki masyarakat. Ada kemungkinan masyarakat lebih menginginkan atau membutuhkan suatu perjanjian baru daripada yang ada dan diuraikan dalam undang-undang. Pembuatan pengikatan jual beli oleh notaris merupakan salah satu fungsi Notaris di bidang usaha dalam pembuatan kontrak. Dalam hal ini dibutuhkan dari seorang notaris suatu penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh kedepan, apakah ada resikonya, dan apa yang mungkin terjadi. Tugas seperti ini dipercayakan kepada seorang Notaris untuk menjamin dan menjaga “perlindungan kepastian hukum” para pihak. Pembuatan suatu kontrak seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimaksudkan untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti. Perlindungan yang sama dipercayakan kepadanya dalam semua tindak hukum lainnya yang bentuknya diharuskan dengan akta autentik (akta notaris). Sebab salah satu kewenangan seorang notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah berbentuk sebuah akta yang dibuat dihadapan seorang Notaris sebagai seorang pejabat yang berhak untuk melakukan itu. Para pihak yang menghendaki perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu dituangkan dalam sebuah akta Notariil yang bertujuan untuk menyatakan kemauan yang terkandung didalamnya atas suatu hak yang telah ada, dan perbuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu merupakan bagiab dari tugas dan wewenang yang hanya diberikan kepada seorang Notaris sebagai Pejabat Umum. Untuk keperluan itu para pihak dengan sengaja datang di hadapan seorang Notaris dan memberikan keterangannya agar keterangan itu oleh Notaris dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Sebagai Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah, seorang Notaris bertugas untuk mengatur dan mengesahkan secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasanya.

Adapun akta yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai Pejabat Umum adalah akta yang memuat uraian secara otentik dari apa yang disaksikan, dilihat dan didengar oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya. Sehingga Notaris berkewajiban menciptakan otensitas dari akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Akta yang dibuat Notaris tersebut hanya akan menjadi akta otentik, apabila Notaris mempunyai wewenang yang meliputi 4 (empat) hal yaitu :²⁵

1. Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu;
Tidak semua Pejabat Umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang Pejabat Umum hanya dapat membuat suatu akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa kewenangan Notaris adalah 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.
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

²⁵ *Ibid*, hal. 49.

Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa;

3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat; Bagi setiap Notaris ditentukan daerah jabatannya dan hanya dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang membuat akta otentik. Dalam Pasal 18 UUJN menyatakan bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di Kabupaten/Kota. Wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Akta yang dibuat di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu, keadaan dimana Notaris tidak berwenang membuat akta otentik adalah :²⁶
 - a. Sebelum Notaris mengangkat sumpah (Pasal 7 UUJN) (Notaris tidak berwenang membuat akta otentik sebelum mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang berwenang yang ditunjuk untuk itu berdasarkan Undang-Undang);
 - b. Selama Notaris diberhentikan sementara (skorsing) (selama Notaris diberhentikan sementara maka Notaris yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta otentik sampai masa skorsingnya berakhir);
 - c. Selama Notaris cuti (Notaris yang sedang cuti tidak berwenang membuat akta otentik);

2.2.4 Jual Beli Angsuran Secara Umum

Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan di dalam kehidupan bermasyarakat adalah jual beli. Interaksi antar manusia untuk memenuhi

²⁶*Ibid*, hal. 140.

kebutuhan hidupnya dapat diperoleh dari berbagai cara, antara lain melalui transaksi jual beli.

Pengertian jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perbuatan hukum jual beli diatur secara khusus di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Di dalam masyarakat, terdapat bentuk jual beli yang berkembang dengan berbagai variasi, antara lain:²⁷

- a. jual beli dengan contoh (*sale by sample*);
- b. jual beli dengan percobaan (*koop op proef*);
- c. jual beli dengan hak membeli kembali (*recht van wederinkoop*);
- d. jual beli dengan syarat tangguh dan lain-lain.

Bentuk-bentuk jual beli tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat sesuai dengan kebutuhan dari para pihak dalam perbuatan hukum jual beli.

Salah satu bentuk jual beli adalah jual beli dengan pembayaran angsuran. Jual beli semacam ini merupakan variasi dari bentuk jual beli dengan syarat tangguh. Dan pembahasan dalam tesis ini difokuskan pada jual beli **hak atas tanah** yang pembayarannya dengan angsuran. Jual beli secara angsuran atau cicilan, dalam bahasa Inggris disebut dengan *Credit Sale* atau dalam bahasa Belanda disebut *Koop en Verkoop of afbetaling*. Bentuk jual beli semacam ini tidak dilakukan seperti jual beli pada umumnya, karena cara pembayarannya tidak dilakukan secara tunai.

Di negara Belanda yang merupakan dimana sistem hukum kita berasal, lembaga jual beli secara angsuran ini telah diatur dalam ketentuan tersendiri. Ketentuan dimaksud terdapat dalam Pasal 1576 sampai 1576x BW Belanda.²⁸ Pengertian jual beli secara angsuran dinyatakan sebagai berikut : (Art. 1576 lid I, BW Nederland)

²⁷CST. Kansil dsn Christine S.T Kansil, Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata), cet.3, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2000), hal. 237.

²⁸Suryadiningrat, Perikatan-perikatan yang Bersumber Perjanjian, hal. 27.

Koop en verkoop of Afbetaling is de koop en verkoop, waarbij partijen overeen komen, dat de kooprijs wordt betaald in termijnen, waarvan twee of meer verschijnen, nadat de verkochte zaak aan den koper is over gedragen, al and niet in eigendom.

Terjemahan dalam bahasa Indonesianya adalah sebagai berikut :

Jual beli secara angsuran ialah jual beli dimana para pihak telah bersepakat bahwa barang akan dibayar secara angsuran setelah barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli, baik dalam hak milik maupun tidak.²⁹

Tata cara seperti ini dapat dimungkinkan jika barang yang diperjualbelikan adalah barang bergerak. Tetapi akan sulit diterapkan apabila objek jual belinya berupa benda tidak bergerak, seperti halnya jual beli hak atas tanah. Sebab, kemungkinan akan mengalami sengketa dimasa yang akan datang. Contohnya, pembeli hak atas tanah dalam jual beli angsuran mengagunkan atau menjaminkan sertipikat hak atas tanah yang sudah terdaftar atas nama pembeli tersebut sebagai bukti kepemilikan tertulis kepada pihak lain. Sedangkan dalam kenyataannya pembeli belum melunasi harga pembelian objek perjanjian. Apabila hal seperti ini terjadi, pihak penjual akan dirugikan.

Bentuk jual beli dengan pembayaran angsuran tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, munculnya lembaga ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara angsuran adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Rechts*). Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dengan pembayaran angsuran dapat membuat perjanjian atas dasar kesepakatan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, serta guna menghindari kesalahpahaman. Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tapi, guna keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh para pihak ditulis dalam suatu akta perjanjian.

²⁹*Ibid.*

2.2.5 Peraturan Yang Mendasari dan Terkait

Ketiadaan pengaturan tentang lembaga jual beli secara angsuran, telah menyebabkan pemikiran-pemikiran oleh kalangan sarjana hukum, yurisprudensi maupun aparat pemerintah yang berwenang menanganinya. Pendapat tersebut pada umumnya meletakkan dasar perjanjian para pihak menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan meletakkannya pada bentuk-bentuk perjanjian jual beli secara khusus. Terbentuknya perjanjian mengenai jual beli secara angsuran ini adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Pada dasarnya, Indonesia hingga saat ini belum memiliki Undang-undang tersendiri mengenai jual beli angsuran. Karenanya dalam perjanjian-perjanjian (kontrak) jual beli angsuran harus tunduk pada hukum perjanjian yang berlaku. Ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian yang diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, titel satu sampai empat, berlaku juga untuk jual beli dengan pembayaran angsuran. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia yang bunyinya sebagai berikut:

“Semua Persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan asas ini, setiap subjek hukum dapat mengadakan perjanjian apa saja asal perjanjian tersebut memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan menggunakan asas hukum *lex specialis derogat lex generalis*, dimungkinkan diterapkannya asas kebebasan berkontrak tersebut dalam hal perjanjian jual beli yang pembayarannya dengan angsuran. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, jual beli hak atas tanah pun dapat dilakukan dengan pembayaran angsuran. Tetapi sebelum dibuatnya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebaiknya dibuat perjanjian pengikatan jual beli atas dasar

kesepakatan para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat untuk meminimalisir konflik yang mungkin timbul dikemudian hari. Setelah pembeli melunasi angsuran pembelian hak atas tanah, barulah penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2.2.6. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Dalam jual beli tanah tentunya ada pihak-pihak yang tersangkut didalamnya yaitu pihak calon penjual sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan dijual kepada pihak lain yang disebut sebagai calon pembeli yang berkeinginan memiliki/mempunyai tanah tertentu yang sesuai dengan hasratnya. Disamping itu juga ada instansi atau pejabat yang juga terlibat didalamnya apabila para pihak melakukan jual beli tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta jual beli menurut prosedur jual beli tanah.

Perikatan yang terjadi dalam hubungan hukum jual beli menimbulkan hak atas prestasi dan kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, prestasi ini dapat berupa *memberi sesuatu, berbuat sesuatu* dan *tidak berbuat sesuatu*. Apa yang dimaksud *sesuatu* disini tergantung daripada para pihak yang mengadakan hubungan hukum, apa yang akan diberikan, apa yang akan diperbuat atau tidak boleh diperbuat. Perkataan *sesuatu* tersebut bisa dalam bentuk materiil (berwujud) dan bisa dalam bentuk immaterial (tidak berwujud).³⁰

Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan calon pembeli adalah mematuhi isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa :

³⁰Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata, cet.3, (Bandung : Alumni, 1992), hal. 205.

Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Sedangkan hak calon penjual dan calon pembeli sejak dimulai sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Umumnya, hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan pembayaran angsuran adalah sebagai berikut :

1. Hak penjual adalah sebagai berikut :
 - Menerima pembayaran angsuran pembelian hak atas tanah secara tepat waktu;
2. Kewajiban penjual antara lain :
 - Menjaga dan bertanggung jawab agar objek perjanjian tetap aman;
 - Menjaga dan bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul sebelum objek perjanjian diserahkan kepada pembeli;
 - Menjaga terhadap gangguan pihak III;
 - Tidak diperkenankan untuk menjual/menghibahkan, mengagunkan objek perjanjian kepada pihak lain;
 - Menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT setelah pelunasan dilakukan oleh pihak pembeli;
 - Menyerahkan objek perjanjian dalam pemeliharaan baik kepada pihak pembeli setelah pelunasan dilakukan oleh pihak pembeli.
3. Hak pembeli adalah sebagai berikut :
 - Menerima objek perjanjian dengan utuh setelah pembayaran lunas tanpa ada gangguan dari pihak manapun.
4. Kewajiban pembeli antara lain :
 - Membayar angsuran pembelian hak atas tanah secara tepat waktu;
 - Tidak diperkenankan untuk memperjanjikan objek perjanjian pada pihak lain, sebelum harga pembelian dilunasi.

2.3. Perbedaan Perjanjian Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

2.3.1 Perjanjian Jual beli

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu peralihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.³¹ Beralihnya hak atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan/perbuatan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.³²

Jual beli hak atas tanah dalam hukum adat menganut asas terang dan tunai. *Terang* artinya perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sedangkan *tunai* maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli. Sekiranya harga tanah menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dapat dianggap sudah dibayar lunas. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian harga tanahnya tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Jual beli tersebut menurut hukum telah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik dari penjual kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli hak atas tanah.

Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Artinya pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Apabila kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta pendaftaran perubahan pemegang hak pada sertipikat dari penjual kepada pembeli di kantor pertanahan, itu hanya bersifat administrasi saja. Dan bukan berarti bahwa ia belum

³¹Harun Al Rasyid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, cet.1, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), hal. 50.

³²*Ibid.*, hal. 51.

menjadi pemiliknya yang baru. Pada kenyataannya perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah sudah terjadi pada saat jual beli dilakukan, tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli. Pendaftaran hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembeli terhadap pihak ketiga serta memperluas dan memperkuat pembuktian.

Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat berbeda dengan konsep jual beli menurut hukum perdata. Pengertian jual beli hak atas tanah barat (tanah hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dll) menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut :³³

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.

Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut hukum barat bersifat obligator, artinya dengan selesai dilakukannya jual beli, hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal ini nampak jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual.

Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang

³³Wiryono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, cet.9, (Bandung : Sumur Bandung, 1991), hal. 13.

disebut “penyerahan yuridis” (*juridische levering*).³⁴ Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas *terang* dan *tunai*.

Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.³⁵ Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam jual beli hak atas tanah menurut pengertian hukum tanah nasional, tidak dikenal lagi istilah balik nama. Karena dengan dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanahnya telah beralih dari penjual kepada pembeli dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada kantor pertanahan sebagai syarat administrasi. Dengan dilakukannya jual beli, hak atas tanahnya telah berpindah kepada pembeli dan untuk keperluan pembuktian diperlukan pendaftaran tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah telah terjadi setelah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.

³⁴Rasyid , Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, hal. 52-53.

³⁵Effendi Perangin-angin, Hukum Agraria di Indonesia, cet.4,(Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1994), hal.13.

2.3.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan. Tujuan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah guna meminimalisir konflik yang mungkin akan muncul dikemudian hari. Perjanjian semacam ini dapat diperuntukan bagi objek perjanjian yang berupa benda tetap maupun benda tidak tetap. Pada tesis ini objek perjanjian yang dimaksud dalam perjanjian pengikatan jual beli, dikhususkan pada yang berupa benda tetap (tanah). Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada hukum perikatan, dan timbul berdasarkan kesepakatan yang dibuat para pihak, dalam hal ini calon penjual dan calon pembeli. Umumnya, perjanjian hapus pada saat dibuatnya perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersamaan dengan pelunasan harga pembelian oleh pihak pembeli.

2.4. Analisa Permasalahan

2.4.1 Latar belakang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dilakukan dan Klausul-klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.³⁶ Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (perbuatan hukum/*rechtshandelingen*).

Calon penjual berjanji akan menjual hak atas tanah kepada calon pembeli. Dan calon pembeli berjanji akan membeli hak atas tanah yang pembayarannya dilakukan secara angsuran. Akibat dari janji itu, calon penjual wajib menyerahkan hak atas tanah miliknya kepada calon pembeli apabila calon pembeli telah melunasi harga tanah dan calon penjual berhak menuntut pelunasan harganya. Sedangkan calon pembeli wajib membayar harganya yang telah diperjanjikan dengan cara mengangsur seperti yang telah disepakati bersama dan berhak untuk menuntut penyerahan hak atas tanah setelah pelunasan dilakukan. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka hukum dapat “memaksakan” agar kewajiban tadi terpenuhi.

³⁶Rasyid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, hal. 50.

Dari hasil wawancara dengan pihak developer di Pantai Indah Kapuk dan dengan Notaris Ir. Fredy Goysal, SH.MKn yang dilakukan, maka dapat ditemukan beberapa latar belakang yang membuat pihak penjual dan pihak pembeli membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai berikut :

A. Pihak Developer :

1. Bahwa objek yang hendak dijual kepada konsumen, dalam hal ini bangunan masih dalam tahap proses pembangunan sehingga walaupun konsumen kemungkinan bisa melakukan pelunasan pembayaran tetapi karena bangunan belum dapat diserahterimakan sehingga dibuat PPJB terlebih dahulu;
2. Bahwa sertifikat tanah yang hendak dijual kepada konsumen masih dalam proses pemecahan sertifikat, begitu pula dengan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB);
3. Kemampuan pembeli untuk membeli rumah dengan cara mencicil/angsuran.
4. Strategi pemasaran yang dilakukan oleh pihak pengembang dengan memberikan cara pembayaran dengan cara angsuran yang ringan dan jangka waktu yang panjang serta sudah dapat menempati bangunan/rumah tersebut.

B. Dari Pihak Notaris

1. Pembeli memerlukan waktu untuk melakukan pelunasan kepada pihak penjual dan pihak penjual tidak keberatan pembayaran dilakukan secara angsuran;
2. Objek perjanjian masih dalam kondisi diagunkan di Bank, sehingga masih membutuhkan waktu untuk melakukan pelunasan kepada pihak Bank dan pengurusan ROYA dari sertifikat tersebut;
3. Dokumen-dokumen pendukung seperti Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang belum ada atau belum dipecah karena masih merupakan satu kesatuan dari beberapa unit bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan yang belum sesuai dengan nama Penjual atau terdapat kesalahan dalam objek yang tercantum dalam PBB;
4. Sertipikat tanah atas objek perjanjian masih dalam proses pemecahan karena pihak penjual membangun beberapa unit bangunan atas tanah miliknya;

5. Masa berlaku sertipikat tanah yang sudah jatuh tempo dan belum dilakukan proses perpanjangan oleh pihak penjual dan dari pihak pembeli meminta agar sertipikat tersebut diperpanjang terlebih dahulu;
6. Nama yang tercantum di dalam sertipikat sudah meninggal dunia, sehingga sertipikat tanah harus dibalik nama terlebih dahulu keatas nama para ahli waris dan pihak pembeli perlu mendapatkan jaminan bahwa saat melakukan jual beli di hadapan PPAT semua ahli waris harus hadir atau memberikan kuasa dan persetujuan untuk menjual tanah tersebut.
7. Objek perjanjian adalah tanah yang belum bersertipikat maka pihak penjual melalui Kantor Notaris terlebih dahulu melakukan proses pensertipikatan atas tanah tersebut.

Oleh karena hal-hal tersebut diatas, maka untuk melakukan jual beli hak atas tanah secara angsuran, diperlukan tahapan dan proses sebagai berikut :

1. Untuk tanah yang sudah bersertipikat calon pembeli melalui Notaris/PPAT dapat melakukan pengecekan keaslian sertipikat di Kantor Pertanahan sehingga dapat mengetahui dengan pasti apakah sertipikat tersebut asli atau tidak dan untuk tanah yang belum bersertipikat calon pembeli harus memeriksa dengan teliti surat-surat yang ada, misalnya untuk tanah kavling harus ada kartu kavlingnya, untuk tanah girik harus ada bukti berupa kartu girik, surat riwayat tanah dan keterangan sporadik, untuk tanah eks kotapraja harus ada kartu sewanya, dan untuk tanah garapan dibutuhkan surat rekomendasi dari kelurahan dan kecamatan setempat. Surat-surat tersebut harus diperiksa dengan teliti apakah suratnya benar atas nama penjual atau sudah dialihkan kepada ahli waris. Kemudian sebaiknya dilakukan pengukuran sementara atas tanah tersebut sehingga dapat diketahui apakah peruntukkan dari tanah tersebut serta apakah habis kena pelebaran jalan. Proses ini dilakukan agar tidak mengakibatkan kekecewaan nantinya apabila sudah tercapai kecocokan harga tanah dan uang muka (Down Payment) sudah diberikan tetapi surat-suratnya tidak benar (tidak lengkap) sebagaimana yang disyaratkan untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut.
2. Pihak Penjual diwajibkan melengkapi dokumen-dokumen pendukung seperti Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Pajak Bumi dan Bangunan

(PBB), Akta jual beli yang terdahulu, rekening-rekening yang ada dan dokumen lainnya yang diperlukan. Apabila ada dokumen yang tidak dimiliki pihak penjual maka kekurangan tersebut akan dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga di kemudian hari pihak pembeli tidak akan dirugikan.

3. Para pihak membuat suatu perjanjian tertulis (kontrak). Perjanjian tertulis ini dalam praktek disebut perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian akan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dilakukan dibawah tangan ataupun dilakukan secara notariil di hadapan notaris (akta otentik).

Dalam perjanjian pengikatan jual beli dimuat antara lain :

- a. Identitas para pihak (calon penjual dan calon pembeli);

Setiap pembuatan suatu perjanjian dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli wajib dilihat dan diperhatikan identitas para pihak yaitu calon penjual dan calon pembeli. Hal ini sangat penting karena terkait dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam arti apakah memang benar sipenjual tersebut adalah pemilik daripada objek tanah yang diperjanjikan tersebut.

- Apakah penjual sudah mendapat persetujuan daripada suami atau isteri apabila penjual sudah menikah. Dengan melihat KTP dan Kartu Keluarga serta Akta Kelahiran dari penjual untuk memastikan apakah penjual sudah menikah atau belum dan kemudian harus melampirkan surat nikah baik dari Kantor Urusan Agama (KUA) ataupun dari Catatan Sipil karena sesuai dengan undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat (1) bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan untuk melakukan perbuatan hukum atas harta tersebut membutuhkan persetujuan dari suami atau istri. Bila suami/isteri dari pemilik sertipikat meninggal terlebih dahulu, maka anak-anak dalam perkawinan harus memberikan persetujuan dalam penjualan karena sesuai dengan hukum waris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 852a, suami/isteri hidup terlama beserta anak-anak yang menjadi ahli waris dari suami/istri yang meninggal terlebih dahulu.
- Apakah objek perjanjian pengikatan jual beli sudah beralih kepada ahli waris (bila calon penjual sudah meninggal). Hal ini bisa dibuktikan

dengan adanya surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan dan telah diketahui oleh Kelurahan dan Kecamatan setempat, atau akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris dan untuk warga keturunan Arab surat waris harus dibuat di Balai Harta Peninggalan (BPH).

- Apabila pihak penjual adalah perseroan terbatas (PT), maka harus diperhatikan anggaran dasarnya, maka sudah dilakukan penyesuaian anggaran dasar sesuai dengan Undang-undang PT Nomor 40 Tahun 2007, apakah sudah ada pengesahan atau persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan apakah Direksi yang menandatangani Perjanjian masih berwenang atau tidak untuk mewakili Perseroan.
- b. Objek yang diperjanjikan;
- Dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, objek perjanjian yang berupa hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diperjanjikan harus secara tegas diatur/diuraikan dalam perjanjian. Hal ini sangat penting karena bila terjadi sengketa objek perikatan tersebut harus secara nyata dan diuraikan secara tegas baik mengenai pemegang hak atas tanah, luas, batas dan letak tanah, serta disebutkan juga apakah di atas tanah tersebut terdapat bangunan atau tidak. Dan jika ada bangunan, fasilitas apa yang terdapat dalam bangunan tersebut harus disebutkan dengan jelas.
 - Untuk pembelian tanah dan bangunan dari pengembang maka apabila PPJB ditandatangani sebelum rumah jadi, isi klausul mengenai objek jual harus jelas, ini berkaitan dengan janji pengembang sebagai penjual kepada konsumen. Dengan demikian pada saat penyerahan pembeli bisa mengecek apakah rumah sudah dibangun sesuai dengan spesifikasinya. Uraian objek yang tertera berupa luas bangunan disertai dengan gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis bangunan, luas tanah beserta perizinannya dan lokasi tanah dengan pencantuman nomor kavling.
- c. Jaminan calon penjual bahwa apa yang diperjanjikan ini adalah benar-benar miliknya;

Dalam hal ini calon penjual harus menjamin bahwa objek yang diperjanjikan tersebut adalah benar milik calon penjual. Hal yang dijamin oleh calon penjual antara lain belum dijual pada pihak lain, tidak terjadi sengketa, tidak dalam keadaan dijamin kepada pihak lain dan lain-lain. Setelah adanya jaminan dari calon penjual, calon pembeli mempunyai keyakinan untuk mendapat perlindungan dan jaminan kepastian hukum bila membeli objek perjanjian tersebut. Apabila jaminan dari calon penjual sebagaimana disebutkan diatas ternyata tidak benar, calon penjual akan mendapat sanksi hukum. Oleh karena itu, calon pembeli dibebaskan oleh calon penjual dari gugatan pihak lain berkenaan dengan objek perjanjian yang akan dibeli.

Untuk pembelian melalui pengembang/developer disamping jaminan sebagaimana tersebut diatas, pengembang wajib memberikan jaminan akan membangun dan menyerahkan unit rumah/kavling sesuai yang ditawarkan dan waktu yang dijanjikan sehingga klausul ini menjadi pegangan hukum kepada pembeli.

d. Harga yang disepakati;

Harga sebenarnya yang akan disepakati adalah sangat penting dijelaskan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jadi, baik calon pembeli dan calon penjual harus mencantumkan harga sebenarnya dan tidak diperkenankan mencantumkan harga yang telah direkayasa oleh para pihak. Rekayasa harga yang dilakukan para pihak ditujukan untuk memperkecil pajak yang harus dibayar. Harga tersebut sangat penting dalam menentukan jumlah ganti rugi atau sanksi yang harus ditanggung oleh para pihak, bila dikemudian hari salah satu pihak melakukan wanprestasi.

e. Besarnya angsuran, tahapan dan jangka waktu pelunasan;

Diatas telah ditegaskan mengenai harga sebenarnya yang harus dicantumkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Biasanya pada saat pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, calon pembeli sudah membayar sebagian harga pembelian yang telah disepakati. Sedangkan sisanya akan dibayar dalam beberapa kali angsuran pada setiap tanggal yang telah disepakati bersama. Setiap pembayaran harus dibuktikan dengan kuitansi tersendiri, bila dilakukan pembayaran melalui bank, harus dibuktikan dengan tanda pembayaran melalui bank yang ditunjuk. Setiap bukti

pembayaran harus disimpan oleh calon pembeli guna pembuktian dikemudian hari.

f. Syarat batal yang dikarenakan suatu sebab, misal:

- pembeli tidak melakukan kewajibannya
- penjual melakukan wanprestasi

Bila para pihak melaksanakan kewajibannya dengan baik, maka syarat batal atau sanksi dalam suatu perjanjian tidak perlu dibuat. Tetapi kemampuan para pihak atau gangguan dari pihak lain yang menyebabkan para pihak terpaksa melakukan wanprestasi bukan tidak mungkin dapat timbul. Dapat dijelaskan disini, misalnya pada tanggal yang ditentukan, calon pembeli tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran yang telah disepakati. Setelah diberi waktu perpanjangan jangka waktu pembayaran, calon pembeli tidak juga melaksanakan kewajibannya (membayar angsuran), maka dalam kejadian demikian dalam perikatan dapat diberi sanksi sebagai berikut:

- Perjanjian menjadi batal demi hukum, jumlah uang yang telah dibayar oleh pembeli kepada penjual menjadi hilang, seluruhnya menjadi hak penjual atau hanya 50 % (lima puluh persen) yang menjadi hak penjual sedangkan sisanya dikembalikan kepada pembeli. Selanjutnya kedua belah pihak melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Pembeli mendapatkan sanksi dikenakan denda, misalnya membayar 2 perseribu dari total kewajiban yang tertunda yang dihitung secara harian. Denda tersebut juga harus diberikan dalam waktu atau batas tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah calon pembeli tidak memenuhi kewajibannya secara berkelanjutan. Misalnya pemberian denda hanya berlaku untuk 2 (dua) minggu, bila setelah jangka waktu terlewati calon pembeli tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka dapat diperjanjikan berlakunya sanksi sebagaimana disebutkan dalam butir diatas.

Dalam hal penjual yang melakukan wanprestasi, misalnya objek perjanjian ternyata dijadikan jaminan hutang kepada pihak lain, atau dokumen-dokumen pendukung yang diperjanjikan ternyata tidak ada maka PPJB

menjadi batal demi hukum dan semua uang yang sudah dibayarkan harus dikembalikan seluruhnya kepada pihak pembeli tanpa potongan apapun dengan jangka waktu tertentu. Dalam hal demikian apabila penjual tidak melakukan kewajibannya maka dalam kejadian demikian pihak Notaris tidak akan mengembalikan sertifikat tanah asli kepada pihak penjual tanpa persetujuan dari pihak pembeli.

Untuk pihak pengembang yang menjadi pihak penjual, maka apabila pihak penjual tidak dapat menyerahkan rumah beserta hak-hak yang melekat dengan tepat waktu dan tidak cocok dengan gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan sesuai yang diperjanjian, dalam hal demikian maka pihak penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambahkan dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

Sanksi dalam perjanjian pengikatan jual beli bukan suatu hal mutlak. Para pihak dapat juga membuat perjanjian lain yang disepakati para pihak, misalnya bila pembeli tidak melaksanakan kewajibannya, tidak dikenakan sanksi apapun, tapi hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

- g. Kuasa dari penjual kepada pembeli bila karena nanti dikemudian hari bila penjual tidak dapat hadir saat dilakukannya jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan pembeli sudah melakukan pelunasan. Apabila pembeli sudah melunasi seluruh angsuran yang telah disepakati, maka para pihak hadir kembali bersama-sama atau dengan kuasa di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani akta jual beli hak atas tanah yang diperjanjikan. Tapi adakalanya penjual tidak dapat hadir adanya halangan, maka sebagai jalan keluarnya dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi berdasarkan kuasa tersebut, pembeli mewakili penjual dan bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli. Dengan syarat bahwa pembeli harus membuktikan bahwa ia telah melunasi harga jual beli yang telah disepakati.

- h. Tentang ketidakhadiran pihak penjual pada saat pembayaran tahap terakhir :
- Untuk lebih melindungi pihak pembeli yang sudah melakukan pembayaran sebagian besar kepada pihak penjual, maka solusi yang bisa dilakukan adalah dalam PPJB dicantumkan bahwa untuk pembayaran terakhir/pelunasan akan dilakukan di kantor Notaris/PPAT pada tanggal tertentu dan akan langsung dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli setelah pelunasan dilakukan oleh pihak Pembeli kepada pihak Penjual pada hari tersebut, dengan demikian maka pihak penjual tidak akan mencari-cari alasan untuk tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli karena masih ada sisa uang yang belum diterimanya.
 - Apabila sampai tahap terakhir pembayaran yang akan dilakukan di kantor Notaris/PPAT, ternyata pihak penjual tetap tidak hadir tanpa alasan yang jelas, maka Pihak Pembeli dapat melakukan konsinyasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1404 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu jika kreditur (pihak yang mengutangkan, calon penjual) menolak pembayaran, debitur (pihak yang berutang, calon pembeli) dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya. Jika kreditur menolaknya, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya ke pengadilan. Penawaran demikian yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang.
- Penawaran yang dimaksud disini adalah dalam arti alternatif solusi bilamana kreditur menolak pembayaran dari debitur yang disepakati. Dengan kata lain penawaran yang dimaksud dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah pelaksanaan kesepakatan dan bukanlah penawaran yang diajukan oleh calon pembeli dan belum mendapat persetujuan penjual. Penawaran yang sah menurut undang-undang adalah memenuhi kriteria :
1. Penawaran dilakukan oleh kreditur atau kuasanya;
 2. Penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkewajiban melakukan pembayaran;
 3. Penawaran itu meliputi pokok utang, bunga dan biaya yang telah ditetapkan;

4. Tibanya ketentuan waktu;
5. Syarat-syarat yang dibebankan kepada Debitur telah dipenuhi;
6. Penawaran itu dilakukan sesuai dengan tempat yang telah disetujui oleh kreditur untuk membayar;
7. Penawaran itu dilakukan oleh Notaris atau juru sita yang dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi.

Dengan demikian menjadi kewajiban dari Notaris untuk membuat berita acara yang terdiri dari mata uang yang dititipkan, penolakan penjual atau ketidakhadiran penjual untuk menerima uang pembayaran tahap terakhir sebagaimana diperjanjikan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

- i. Kewajiban yang harus ditanggung oleh para pihak dalam perjanjian, misalnya siapa yang harus menanggung pajak penjualan (PPh), biaya pembuatan akta dan pajak pembelian (BPHTB). Pencantuman kewajiban-kewajiban para pihak perlu ditegaskan dalam perjanjian pengikatan jual beli, agar tidak terjadi saling lempar tanggung jawab, dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain. Misalnya :

- Penjual bertanggung jawab atas pembayaran Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari harga yang disepakati bila harga objek jual beli diatas Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah);
- Pembeli menanggung biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar harga jual beli dikurang NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) sebesar Rp. 80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) dikalikan 5% (lima persen), ketentuan ini berlaku untuk tanah di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Siapa yang harus bertanggung jawab terhadap biaya akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.
- Apabila tanah belum bersertifikat maka siapa yang membayar biaya proses pensertifikatan di Kantor Pertanahan;
- Apabila ada proses ROYA, perpanjangan sertipikat, proses pemecahan sertipikat, proses PBB, dokumen-dokumen pendukung harus diperpanjangkan apakah ditanggung pihak penjual atau pihak pembeli atau ditanggung bersama-sama.

- Apabila ketentuan-ketentuan ini tidak diatur, maka sering, menimbulkan konflik diantara para pihak.

j. Domisili hukum

Domisili hukum selalu dicantumkan dalam setiap perjanjian agar para pihak dapat menentukan secara mufakat domisili hukum mana yang dipakai bila timbul sengketa. Domisili hukum yang dipakai dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah letak dari objek tanah yang diperjanjikan.

Sedangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pihak developer, yang selalu dibuat dalam bentuk dibawah tangan, pihak pengembang mempergunakan kontrak standar (standart contract), yaitu pihak pengembang telah mempersiapkan terlebih dahulu perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis karena isi perjanjian tersebut menyangkut tentang apa yang menjadi hak dan kewajiban dari kedua belah pihak baik pihak pengembang maupun konsumen. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh pengembang, maka faktor subyektifitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya dalam Perjanjian tersebut. Sebaliknya sulit bagi konsumen untuk memperjuangkan kepentingan-kepentingannya di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Kontrak standar yang dibuat oleh pihak pengembang sering memuat klausula-klausula pengecualian misalnya meniadakan tanggung jawab pengembang dalam hal keterlambatan menyerahkan bangunan, membebaskan pengembang dari tuntutan kondisi/kualitas bangunan yang melampaui batas 100 (seratus) hari sejak serah terima fisik bangunan rumah, sebaliknya apabila konsumen terlambat dalam pembayaran angsuran maka akan dikenakan finalti/denda.

2.4.2 Permasalahan dalam Praktek Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum dimungkinkan akan menimbulkan suatu sengketa jika tidak dipagari dengan suatu konsep hukum. Tapi sengketa yang mungkin akan ada dikemudian hari akan dapat diminimalisir keberadaannya dengan membuat suatu perjanjian diantara para pihak dan hak dari pihak-pihak yang ada akan terlindungi. Seperti halnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli dilakukan

apabila pembayaran belum lunas dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dan dikemudian hari apabila ada pihak yang wanprestasi maka dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut keadilan.

Masalah-masalah yang sering terjadi dalam praktek jual beli tanah yang pembayaran dilakukan secara angsuran dan dengan dibuatnya perjanjian akan jual beli (perjanjian pengikatan jual beli) maka masalah ini dapat diselesaikan walaupun kemungkinan karena adanya kelemahan pada klausula-klausula dalam perjanjian tersebut sehingga penyelesaiannya sampai ke pengadilan.

Dalam jual beli hak atas tanah dengan pembayaran angsuran, akan sangat bijaksana bila para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli yang berisi kesepakatan para pihak sebelum membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris dengan sejelas-sejelasnya, misalnya hak dan kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan masing-masing pihak, begitu juga untuk jangka waktu pembayaran dan jatuh tempo pembayaran serta langkah apa yang dapat diambil jika salah satu pihak wanprestasi. Begitu juga untuk subyek dan objek, harus diperhatikan apakah yang datang sebagai pihak penjual berkompeten untuk melakukan perjanjian tersebut dan objek yang diperjanjikan apakah masih milik pihak penjual atau diagunkan kepada pihak lain. Tujuan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya sengketa yang akan merugikan para pihak. Sehingga sengketa tidak akan terjadi, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli akan dinyatakan secara jelas hak-hak dan kewajiban para pihak serta klausul-klausul tambahan yang telah disepakati bersama.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat baik secara notariil maupun di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat harus berisikan hal-hal yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak. Para pihak harus berani mengutarakan kehendaknya pada pihak lain untuk mencegah konflik yang timbul dikemudian hari. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan harus disaksikan oleh dua orang saksi dan sebaiknya dilegalisasi oleh notaris atau minimal diketahui oleh lurah dimana bidang tanah itu berada. Sehingga bila terjadi sesuatu hal, notaris atau lurah tersebut dapat membantu menyelesaikannya dengan baik serta tidak memihak.

Penyelesaian yang diambil oleh Notaris setelah adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, dimana penjual merelakan harga tanah diangsur oleh pembeli, maka Notaris akan membuat akta notariil, yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli. Surat-surat asli atas tanah yang diperjanjikan sebaiknya disimpan di Notaris. Apabila ada jangka waktu jatuh tempo dan pihak pembeli tetap tidak melakukan kewajibannya, maka sesuai dengan kesepakatan yang dibuat perjanjian pengikatan jual beli akan batal demi hukum dan surat-surat asli bisa dikembalikan kepada pihak penjual, dan selama perjanjian berlangsung pihak penjual tidak boleh menjual atau mengagungkannya kepada pihak lain. Hal ini tidak akan terjadi apabila surat-surat asli yang ada disimpan oleh pihak Notaris.

2.4.3. Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Perbuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran

Pihak calon penjual dan calon pembeli yang sepakat untuk melakukan perbuatan jual beli dengan pembayaran angsuran, sebaiknya membuat suatu perjanjian secara tertulis (kontrak). Perjanjian ini dimaksudkan untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum dilakukan pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian tertulis ini dalam praktek disebut *perjanjian pengikatan jual beli* atau *perjanjian akan jual beli*.

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dengan akta notariil (akta autentik). Akta seperti ini mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksekutorial.

Para pihak yang telah sepakat untuk melakukan jual beli hak atas tanah dengan pembayaran angsuran, lalu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memindahkan hak atas tanah dan menceritakan hal yang telah menjadi kesepakatan para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuatnya. Akan tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut juga seorang Notaris, maka permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan baik.

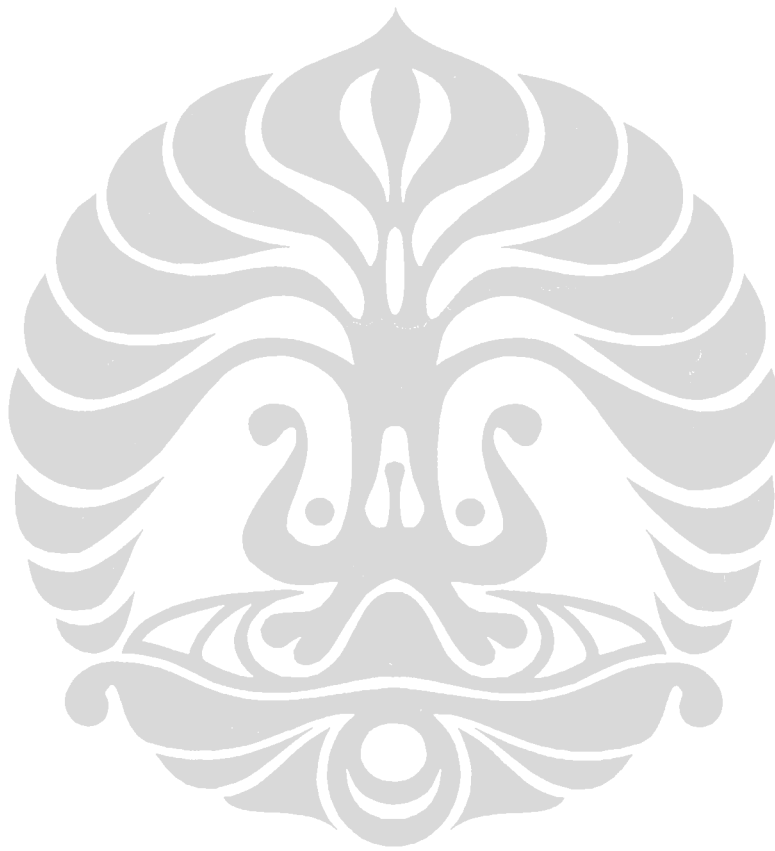
Alasan yang menyebabkan efektifnya perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli dengan pembayaran angsuran adalah sebagai berikut:

1. Dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang diperjanjikan belum beralih dari penjual kepada pembeli sebelum harga jual beli dilunasi atau sebelum para pihak menyelesaikan atau melaksanakan seluruh hak dan kewajibannya;
2. Hak dan kewajiban para pihak secara tegas disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, jangka waktunya serta sanksi apabila ada pihak yang tidak menepatinya;
3. Pihak pembeli tidak mungkin atau tidak dapat mengagunkan, memperjanjikan atau menjual objek perjanjian pada pihak lain, karena kepemilikan hak atas tanah masih terdaftar atas nama penjual;
4. Bila salah satu pihak wanprestasi, masih sangat mungkin dilakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga merupakan undang-undang yang harus ditaati oleh para pihak;
5. Bila terjadi peristiwa hukum, misalnya penjual atau pembeli meninggal, maka para ahli warisnya dapat meneruskan perjanjian tersebut;
6. Pihak Penjual tidak bisa menjual, menghibahkan dan mengagunkan objek perjanjian kepada pihak lain selama perjanjian berjalan karena surat-surat asli disimpan oleh pihak Notaris;
7. Jaminan dari pihak penjual akan objek jual beli yang memberikan kepastian kepada pihak pembeli bahwa pada saat penyerahan pembeli akan menerimanya seperti yang diperjanjikan;
8. Kuasa yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila pelunasan sudah dilakukan tetapi penjual tidak hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka Pembeli dengan adanya bukti bahwa pelunasan sudah dilakukan dapat melakukan jual beli kepada dirinya sendiri.
9. Perlindungan kepada pihak penjual :
Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penjual biasanya adalah berupa syarat yang diminta oleh pihak penjual sendiri. Misalnya jika pembeli tidak dapat melakukan pembayaran dalam jangka waktu tertentu

maka perjanjian yang telah dibuat menjadi batal dan pihak penjual tidak perlu mengembalikan uang yang telah diterimanya dari pihak pembeli.

10. Perlindungan kepada pihak pembeli :

Persyaratan yang diminta oleh pembeli untuk perlindungannya agar sertipikat dan surat-surat asli lainnya dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris.



BAB 3

PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli diperlukan karena terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi sehingga jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum bisa dilaksanakan. Tujuan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk meminimalisir sengketa yang kemungkinan muncul di kemudian hari sampai pelunasan dilakukan.
2. Klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat melindungi pihak penjual dan pihak pembeli apabila semua maksud dan tujuan dari para pihak telah diutarakan secara jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga hak-hak dari kedua belah pihak dapat terlindungi dan kedua belah pihak dapat mengetahui dengan jelas kewajiban-kewajiban yang harus dilakukannya.
3. Akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini adalah apabila salah satu pihak melanggar isi dari Perjanjian maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan yang sudah tertera di dalam Perjanjian. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka dapat diproses ke Pengadilan.

3.2. Saran – saran

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebaiknya dibuat dalam bentuk Notariil sehingga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak sebagaimana kekuatan perlindungan hukum yang dimiliki oleh akta otentik.
2. Sebaiknya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan tanah sehingga para pihak yang memakai Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

- Badruzaman, Miriam Barus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*. Cet.2. Bandung : Alumni, 1993.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Cet.2. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Cet.7. Jakarta : Djambatan, 1997.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*. Cet.14. Jakarta : Djambatan, 2000.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Ed.1. Cet.1. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999.
- Harapan M, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet.2. Bandung : Alumni, 1986.
- Kansil, C.S.T dan Kansil, Christine S.T. *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*. Cet.3. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2000.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*. Cet.2. Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
- Perangin-angin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia*. Ed.1. Cet.4. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1994.
- _____. *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Cet.2. Jakarta: Rajawali, 1990.
- Prodjodikoro, Wiryono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet.9. Bandung : Sumur Bandung, 1991.
- Rasyid, Harun Al. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*. Cet.1. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987.
- Soebekti R, dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet.28. Jakarta : Pradnya Paramita, 1996.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet.17. Jakarta : Intermasa, 1998.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet.28. Jakarta : PT. Intermasa, 1996.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cet.3. Bandung : Alumni, 1992.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

