

Tesis

TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI TAHAPAN PENDAHULUAN DALAM JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 dan Nomor 2728 K/Pdt/2011)

Oleh : Harry Syahputra

Npm : 1306425422



Fakultas Hukum

Universitas Indonesia

Program Studi Magister Kenotariatan

2015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	..iii
DAFTAR ISI	vi

BAB I PENDAHULUAN

I. 1 Latar Belakang.....	1
I. 2 Pokok Permasalahan	11
I. 3 Metode Penelitian	11
I. 4 Sistematika Penulisan	12

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

II.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
II.1.1 Pengertian Perjanjian.....	14
II.1.2 Syarat Sah Perjanjian.....	15
II.1.3 Asas - Asas Perjanjian.....	19
II.1.4 Berakhirnya Perjanjian.....	23
II.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	27
II.2.1 Subjek dan Objek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli	28
II.2.2 Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	29

II.2.3 Hak dan kewajiban dalam perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah.....36

**BAB III. ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 731k/Pdt/1996 dan
NOMOR. 2728 K/Pdt/2011**

IV.1. Kasus posisi permasalahan dalam Putusan Nomor : 731k/Pdt/1996 dan Putusan
Kasasi Nomor. 2728 K/Pdt/2011.....40

IV.2. Bagaimana kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai
tahapan pendahuluan dalam sebelum dilakukannya Jual Beli Tanah?.....53

IV.3. Bagaimana Akibat hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat
hukum terhadap status tanah yang dijadikan objek dalam PPJB dan Jual
Beli.....57

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan61

B. Saran62

DAFTAR PUSTAKA.....

BAB I

I.1. Latar Belakang

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi yang timbul dalam masyarakat, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung. Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses permukiman manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya. Hal ini muncul karena kebutuhan akan perumahan adalah hal yang paling pokok, disamping kedua kebutuhan tersebut di atas.

Implikasi dari kebutuhan terhadap perumahan tersebut diatas, bisnis pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari transaksi yang ada di masyarakat, dapat juga kita lihat dari perkembangan bisnis properti, hampir setiap hari ditemukan promosi akan kebutuhan perumahan, menyajikan produk jenis rumah mulai dari tipe rumah sangat sederhana sampai dengan perumahan *real estate*, demikian juga jumlah bank yang memberi kemudahan-kemudahan dalam menyalurkan kredit perumahan memudahkan masyarakat untuk dengan cara kredit dapat memiliki rumah. Namun hal tersebut tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat terjadinya kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk menimbulkan masalah lingkungan yang baru, karena daya tampung lahan sudah melebihi kapasitas yang seharusnya sehingga banyak terjadi pencemaran dan kerusakan lingkungan. Meledaknya jumlah penduduk juga tidak diimbangi dengan tersedianya pemukiman yang memadai akibat tidak tersedianya lahan yang cukup.

Keadaan dimana kebutuhan atas perumahan yang tinggi ini, harus didukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar proses pemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum. dikarenakan terhadap masyarakat sebagai subjek hukum diperlukannya kepastian secara hukum dalam memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal dan dibutuhkannya kepastian yang mengikat dalam proses pemenuhan kebutuhan tersebut yaitu jual beli atas tanah dan bangunan. Sejatinnya terhadap peralihan hak atas tanah harus melalui proses jual beli yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana dalam jual beli tanah tersebut menganut prinsip terang dan tunai. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli tanah disajikan dalam bentuk akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tersebut merupakan salah satu dokumen yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru. Sertifikat hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Demikian ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah sebagai satu bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitan itu, Negara mempunyai tugas dan wewenang untuk menggariskan nilai-nilai dalam upaya menata struktur pertanahan yang berkeadilan dan berwawasan kesejahteraan, sebagai berikut:¹

- a. semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
- b. pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan;
- c. tanah harus dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara pemerasan;
- d. usaha dalam bidang agraria tidak boleh bersifat monopoli;

¹ JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta, Cerdas Pustaka Publisher), 2009, Hlm. 84.

- e. menjamin kepentingan golongan ekonomi lemah, dan
- f. untuk kepentingan bersama.

Adapun terhadap bukti kepemilikan terhadap tanah diperlukan sertipikat yang sah sebagai bukti kepemilikan yang sah atas objek tanah, sertipikat ini sendiri adalah bukti kepemilikan hak, baik itu hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing - masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Buku tanah tersebut terdiri dari lembaran isian dimana merupakan surat - surat bukti mengenai hak - hak atas tanah yang dibukukan, subjek mana yang mempunyainya, tanah mana yang dihaki (dengan berpatokan pada surat ukur atau gambar situasi) dan hak - hak lain yang membebani sehingga dapat disimpulkan sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul.² Sehingga sertipikat hak atas tanah mutlak diperlukan untuk dilakukannya proses peralihan hak atas tanah kepada pihak lain baik itu melalui proses jual beli, tukar menukar, hibah dan peralihan lainnya.

Tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.³ Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:⁴

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;

² Soetomo, *Pembebasan pencabutan permohonan hak atas tanah* (Surabaya : Usaha Nasional, 1984), Hlm. 90

³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang, Bayumedia, 2007), Hlm. 1.

⁴ Indonesia (a), *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN. Nomor 52, TLN Nomor 3756, Pasal 2.

- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sejatinya terhadap peralihan hak atas tanah harus melalui proses jual beli yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana dalam jual beli tanah tersebut menganut prinsip terang dan tunai. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli tanah disajikan dalam bentuk akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tersebut merupakan salah satu dokumen yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat atas nama pemegang hak yang baru. Sertifikat hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Demikian ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akat jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Misalnya Persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga hak atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua persyaratan jual beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Sedangkan apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

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

Keadaan ini tentunya akan merugikan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena dengan keadaan sebagaimana yang diterangkan di atas maka kepentingan berbagai pihak terutama yang akan melakukan jual beli hak atas tanah akan terganggu, karena tidak terpenuhinya keinginan mereka sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang diharuskan tentang jual beli hak atas tanah belum terpenuhi. Untuk mengatasi hal sebagaimana diterangkan di atas tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah sebuah terobosan dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dimana isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli hak atas

tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannyaperjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah dan juga bangunan lahir ini sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang, seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁵ Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁶ sehingga dibutuhkan PPJB untuk mengikat niat baik dari para pihak yang akan melakukan jual beli tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini umumnya dibuat oleh Notaris dalam bentuk Akta Otentik, tetapi perjanjian di bawah tangan juga cukup umum dilakukan di masyarakat. Dimana pengertian akta otentik terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.⁷ mengenai akta di bawah tangan dapat ditemukan pada Pasal 1874 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut, akta di bawah tangan merupakan tulisan atau akta yang ditandatangani di

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), Hlm.75

⁶ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), Hlm. 29.

⁷ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal, 1868

bawah tangan.⁸ Terhadap Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum haruslah memenuhi syarat-syarat sebuah akta otentik sebagaimana yang sudah disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, apabila tidak memenuhi syarat sebuah dalam Undang-Undang tersebut, maka akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak.⁹ PPJB sendiri merupakan sebuah perjanjian yang juga menghasilkan perikatan bagi pihak yang membuatnya. Dimana Perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁰ Perikatan sendiri dapat lahir dari perjanjian atau undang-undang seperti yang disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).¹¹ Terhadap perikatan yang bersumber dari perjanjian maupun undang-undang akan melahirkan hak dan tanggung jawab yang dapat dituntut serta harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Namun sumber lahirnya perikatan tersebut akan mempunyai akibat yang berbeda bagi para pihak. Dalam perikatan yang lahir dari perjanjian akibat yang timbul dikehendaki oleh para pihak sedangkan dalam perikatan yang lahir dari undang-undang, akibat hukum yang timbul ditentukan oleh undang-undang yang mungkin saja tidak dikehendaki oleh para pihak.¹²

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris terkait jual beli tanah dilakukan untuk mengikat perjanjian pendahuluan jual beli tanah tersebut dan juga guna mendapatkan pembuktian yang sempurna dikarenakan akta notaris yang bersifat otentik. Hal ini semata-mata diperbolehkan dikarenakan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan asas konsensualisme. Prinsip konsensualisme adalah perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan.¹³

⁸ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal, 1874

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ketujuh, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hlm. 566.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 18 (Jakarta: Intermasa, 2001), Hlm. 1.

¹¹ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1233.

¹² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 1 (Jakarta: program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), Hlm. 31.

¹³ Akhmad Budi Cahyo dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, (Jakarta : CV. Gitama Jaya, 2008), Hlm. 33.

Perjanjian tersebut dimungkinkan selagi klausul - klausul yang diperjanjikan didalamnya memenuhi ketentuan pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Dimana pengertian perjanjian dalam pasal 1338 ayat (1) menyatakan “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya “. ¹⁴ Menurut Prof. DR. R. Wirjono Projodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara kedua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu. ¹⁵ Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dilakukan. Walaupun terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini dapat mengakibatkan permasalahan yang juga bisa berimbas pada batal nya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Pertanahan (PPAT) jika terjadi permasalahan yang menimbulkan sengketa terhadap objek jual beli tersebut.

Dalam tesis ini akan membahas mengenai Kekuatan Mengikat PPJB sebagai tahapan pendahuluan dalam jual beli tanah dimana penulis akan menganalisa dua permasalahan terkait PPJB ini dan diajukan ke pengadilan dan diputus oleh Mahkamah Agung hingga berkekuatan hukum tetap. Perkara pertama yaitu Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut.mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris. Dimana oleh pihak pembeli dalam PPJB telah menggunakan objek PPJB tersebut sebagai objek jaminan kepada pihak lain, dalam kasus ini adalah Bank. Kasus ini diawali ketika Tetet Sadjimin (Penggugat) membeli sejumlah tanah di jalan margasatwa, pondok labu. Pada tahun 1984 Penggugat melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Eddy Santoso (Tergugat I) yang isinya akan dilakukan perjanjian jual beli tanah dengan prosedur pembayaran adalah secara angsuran. Bahwa pembayaran secara sebagian besar belum dilunasi oleh Tergugat I, sehingga penyerahan (*Levering*) terhadap tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, walaupun sertifikat tanah dan bangunan tersebut sudah berada di tangan Tergugat I dikarenakan unsur kepercayaan Penggugat kepada Tergugat I. Selama belum lunas nya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat tetap memenuhi

¹⁴ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXVI, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), pasal. 1338.

¹⁵ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan - Persetujuan Tertentu*, Cet. 7, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), Hlm. 11.

kewajibannya dengan tetap membayar Pajak Bumi Bangunan dikarenakan secara hukum objek tanah dan bangunan tersebut masih dimiliki oleh Penggugat. Tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, Rudy Santoso (Tergugat IV) menjaminkan sertipikat tanah dan bangunan tersebut kepada Bank BRI (Tergugat II). Padahal antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum sama sekali. Bahwa antara Tergugat IV dengan Tergugat II terjadi suatu permasalahan terkait kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV. Maka Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) kantor wilayah VI (Tergugat III) mengeluarkan surat tugas untuk melakukan penyitaan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara ini. Sehingga Penggugat merasa dirugikan dan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor perkara 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. Ruang lingkup pembahasan yang akan Penulis bahas adalah mengenai kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat oleh notaris sebagai perjanjian pendahuluan dalam proses jual beli atas tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.

Perkara Kedua yaitu Kronologi kasus ini diawali dengan adanya gugatan dari BUDIARTI, SITI AYISAH dan DAMIANUS AGUS RIYANTO selaku Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dimana BUDIARTI (Penggugat I) membeli sebuah tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Taman Shafira Asri yang terletak di Jalan Magelang Km.9, Deggung, Kelurahan Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman Yogyakarta dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5423/Tridadi melalui PT. PT. TIGA SAUDARA GROUP yang beralamat di Jalan Monumen Jogja Kembali, Nomor 153 Sleman, Yogyakarta, dengan bukti Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 009 /I-046/IPI/TSA/05/2005 tertanggal 29 Agustus 2005 yang telah ditandatangani oleh Penggugat I dan INDRA KADIRISMAN, SE., MM. selaku Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama PT. TIGA SAUDARAGROUP seharga Rp 152.750.000,00 (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah). Sedangkan SITI AYISAH (Penggugat II) dalam hal ini juga telah membeli kepada INDRA KADIRISMAN, SE., MM (Tergugat I) sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5391/Tridadi, seharga Rp197.500.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang beralamat di Perumahan Taman Shafira Asri Kavling. 1-B yang terletak di Jalan Magelang KM.9, Deggung, Kelurahan Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman- Yogyakarta, dimana pembelian tanah dan bangunan juga dilakukan melalui PT. TIARA

KUSUMA berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 0052 / I-014B / TK / TSA / 03 / 2007 tertanggal 13 November 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat II dengan Tergugat I. DAMIANUS AGUS RIYANTO (Penggugat III) juga membeli sebidang tanah dengan dan bangunan seluas 131 M² dengan sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor .5407/Tridadi, seharga Rp. 217.500.000,00 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) di Perumahan Taman Shafira Asri yang terletak di Jalan Magelang KM.9,Denggung, Kel. Tridadi, Kecamatan. Sleman, Kabupaten. Sleman,Yogyakarta melalui PT. TIGA SAUDARA GROUP yang beralamat di Jalan Monumen Jogja Kembali No. 153, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 0039/I 030/TK/TSA/11/2006 tertanggal 25 November 2006, yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Addendum Terhadap Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 0043/I-030/TK/TSA/11/2007 tertanggal 26 November 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat III dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama PT. TIARA KUSUMA yang beralamat di Jalan Monumen Jogja Kembali No. 15 Sleman, Yogyakarta;

Keseluruhan dari tanah tersebut diatas berdasarkan adalah atas nama SUHARNO, tetapi setelah PPJB dilakukan dan penguasaan fisik terhadap tanah-tanah dan bangunan tersebut diatas dilakukan balik nama menjadi atas nama INDRA KADIRISMAN, SE., MM (Tergugat I) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5423 /Tridadi, 5391 /Tridadi dan Nomor 5407 /Tridadi. Terhadap pembayaran atas tanah-tanah tersebut diatas, terdapat sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Para Penggugat sebesar Rp. 8.200.000,00 (delapan juta dua ratus ribu rupiah) oleh Penggugat I, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh Penggugat II dan Rp. 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Penggugat III, namun terhadap sisa uang yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat tersebut pada saat akan dilakukan pembayaran selalu menolak dan berbelit-beli tanpa adanya alasan yang jelas oleh Tergugat I. Sedangkan terhadap tanah beserta bangunan yang dibeli Para Penggugat tersebut saat itu sudah ditempati masing-masing oleh Para Penggugat. Dan tanpa sepengetahuan Penggugat Tanah tersebut oleh Tergugat I dijaminakan kepada Tergugat II dalam bentuk Hak Tanggungan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ini dengan judul “TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI TAHAPAN PENDAHULUAN DALAM JUAL

BELI TANAH(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 dan Nomor 2728 K/Pdt/2011)

I. 2 Pokok Permasalahan

1. Bagaimana kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tahapan pendahuluan dalam sebelum dilakukannya Jual Beli Tanah?
2. Bagaimana Akibat hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum terhadap status tanah yang dijadikan objek dalam PPJB dan Jual Beli?

I. 3 Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah disini didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris, dan sistematis.

Bentuk penelitian yang dilakukan adalah Yuridis Normatif yaitu : suatu cara untuk menemukan data melalui bahan - bahan pustaka. Dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari buku - buku maupun peraturan perundang - undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Eksplanatoris dan penelitian Preskriptis. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.¹⁶ dan tujuan penelitian Preskriptis yaitu penelitian yang tujuannya memberikan saran dan jalan keluar dari suatu permasalahan.

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan . Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan perundang - undangan yang berlaku serta Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 dan sumber sekunder adalah bahan hukum

¹⁶ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

yang menjelaskan dan menerangkan bahan hukum primer yang penulis gunakan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

Alat pengumpulan data yang dipakai adalah dengan studi dokumen dan studi pustaka yang tujuannya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹⁷ Metode analisis yang digunakan adalah Kualitatif, yaitu dengan cari mamaknai setiap data yang diperoleh oleh penulis sendiridan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah kesimpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini. Jadi hasil penelitan berupa kesimpulan yang ditambahkan dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 untuk memperkuat hasil temuan penelitian.

I. 4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis berjudul TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI TAHAPAN PENDAHULUAN DALAM JUAL BELI TANAH(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 dan Nomor 2728 K/Pdt/2011) ini terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ni terdiri dari, Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Bab ini membahas mengenai tinjauan umum tentang Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dasar mengenai Perjanjian dan Perjanjian Pengikatan jual beli dan Prinsip - prinsip dalam Perjanjian dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

BAB III : Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 731K/Pdt/1996 dan Putusan Nomor 2728 K/Pdt/2011

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 14.

Bab ini membahas mengenai gambaran umum pertimbangan Majelis Hakim tentang kekuatan mengikat PPJB dalam kegiatan Jual Beli tanah dan akibat PPJB yang didalamnya terdapat cacat hukum

BAB VI

: Kesimpulan dan Saran.

Bab ini merupakan rangkuman dari seluruh hasil pembahasan melalui kesimpulan dan saran mengenai tesis ini

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

II.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

II.1.1 Pengertian Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa: “Perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁸ 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 dan juga karena Undang-undang.

Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.¹⁹ Dari peristiwa tersebut timbulah hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dimana perjanjian menerbitkan perikatan antara orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dari defenisi perjanjian itu dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan dari dua pihak atau lebih baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum. seperti janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara

¹⁸ Wirjono Projodikoro, *Op Cit*, Hlm. 11.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17, (Jakarta : Intermasa, 1998), Hlm. 1.

tertulis, ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Akan tetapi ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian jaminan fidusia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia yang harus dibuat dengan akta Notaris.

II.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya, hal tersebut adalah :

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan untuk membuat Perjanjian (misalnya : cukup umur, tidak dibawah pengampuan dll)
3. Menyangkut hal tertentu
4. Adanya kausa yang halal

1) Kesepakatan para pihak

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian, dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.²⁰

Adanya kemauan dan kehendak kedua belah pihak yang membuat perjanjian, jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya kesepakatan oleh karena tekanan salah satu pihak yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak.

²⁰ R.Subekti, *Op.Cit*, Hlm.17

Dalam hal suatu kesepakatan, ada beberapa teori yang menyatakan kapan kesepakatan itu terjadi antara lain yaitu Teori Pengetahuan (*veernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima dan Teori Kepercayaan (*vetrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.²¹

Kesepakatan itu ditatanya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak.

Berpedoman kepada ketentuan KUHPerdara Pasal 1312 bahwa tiada sepakat yang sah apabila diberikan karena :

a. Kekhilafan atau kekeliruan (*dwaling*)

Kesepakatan yang diberikan karena salah pengertian atau kekhilafan, paksaan, penipuan memperlihatkan adanya kecacatan dalam kesepakatan itu (*wilsgebrik*).²²

Terhadap persetujuan yang demikian para pihak atau yang bukan batal demi hukum. Kekhilafan yang dapat batal demi hukum adalah mengenai hal pokok atau hal yang essensial dalam persetujuan tersebut, hal ini terdapat dalam Pasal 1322 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan. Kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

M.Yahya Harahap mengatakan bahwa *dwaling* atau kekhilafan atau salah pengertian yang menyebabkan lenyapnya persetujuan harus mengenai :

²¹ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, Hlm. 120

²² Wirjono Prodjodikoro, *Op Cit*, Hlm.45

1. Pokok atau maksud obyek persetujuan
2. Kedudukan hukum subjek yang membuat suatu persetujuan
3. Hak subjek hukum yang bersangkutan.²³

b. Pemerasan atau paksaan (*dwang*)

Pemaksaan (*dwang*) terjadi apabila orang yang dipaksa itu tidak mempunyai pilihan hukum lain kecuali harus menyetujui persetujuan tersebut. Wiryono Projudikoro mengatakan dalam Pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata paksaan itu sepantasnya menakutkan suatu pihak terhadap suatu ancaman, bahwa apabila ia tidak menyetujui perjanjian yang bersangkutan, maka ia akan menderita suatu kerugian yang nyata. Perumusan dari Pasal 1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menurut beliau belum sempurna harus ditambahkan bahwa yang diancam itu harus merupakan hal yang tidak diperbolehkan oleh hukum.²⁴

c. Penipuan (*bedrog*)

Dalam hal penipuan, menurut M. Yahya Harahap bahwa satu macam pembohongan saja tidaklah cukup untuk adanya penipuan, melainkan harus ada suatu rangkaian pembohongan yang dalam hubungannya satu dengan yang lainnya merupakan suatu tipu muslihat.²⁵

2) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Untuk sahnyanya suatu perjanjian memerlukan kecakapan dari subyek yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain setiap orang yang sudah dewasa, waras akal budinya adalah cakap menurut hukum.²⁶

Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa yang tidak cakap membuat suatu

²³ M.Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, (Jakarta : Sinar Grafika, Edisi Kedua, 2006), Hlm. 7

²⁴ Wiryono Projudikoro, *Asas- Asas hukum perjanjian*, (Bandung : Bale., 1989), Hlm. 3

²⁵ M.Yahya Harahap, *Op.cit* ,Hlm. 27

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), Hlm..73

perjanjian adalah :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.
- d. Orang yang belum dewasa yang dimaksud dalam hal ini adalah seperti yang ditunjuk oleh pasal 330 KUHPerdara yakni mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

Pasal 433 KUHPerdara menentukan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap atau terlalu boros sehingga tidak mampu bertanggung jawab atas kepentingan sendiri karena itu dalam melakukan suatu perbuatan hukum mereka diwakili oleh pengampunya (*curator*)

3) Suatu Hal tertentu

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.²⁷

Dalam hal ini undang-undang menentukan bahwa objek yang diperjanjikan

haruslah dapat ditentukan, paling tidak jenisnya. Lebih lanjut Pasal 1333 KUH Perdata menjelaskan bahwa tidaklah menjadi halangan jumlah barang yang belum tentu, asal saja jumlah itu pada kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Menurut M.Yahya tentang objek/prestasi perjanjian harus dapat ditentukan adalah

²⁷ A.Qiram Syamsuddin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta : Liberty,1985), Hlm. 10.

suatu yang logis atau praktis. Tak akan ada arti dari perjanjian jika undang-undang tidak menentukan hal demikian.²⁸

Dengan demikian dapat dimengerti, agar perjanjian itu memenuhi kekuatan hukum yang sah, bernilai dan mempunyai kekuatan yang mengikat, prestasi yang menjadi objek perjanjian harus tertentu sekurang-kurangnya jenis objek itu harus tertentu.²⁹

4) Suatu Sebab Yang Halal

Untuk sahnya suatu perjanjian, undang-undang mensyaratkan adanya kausa yang halal. Undang-undang tidak memberikan penjelasan tentang kausa, yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian. Isi dari perjanjian pada hakikatnya mencerminkan tujuan atau maksud yang akan dicapai oleh para pihak. Maksud atau tujuan ini merupakan tafsir dari sebab (kausa).³⁰

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat yang subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai objek perjanjiannya sendiri dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Pengertian sepakat dimaksudkan bahwa pihak yang mengadakan perjanjian menurut hukum adalah orang-orang yang sudah dewasa, sehat pikirannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.³¹ Apalagi kedua hal yang merupakan syarat subjektif (sepakat dan kecakapan) tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.³²

Sebagai syarat ketiga bahwa suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, disini barang atau objek yang diperjanjikan harus jelas, karena hal ini dianggap langsung mengenai masalah hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Selanjutnya dalam syarat keempat adanya suatu sebab yang halal, hal ini tidak lain adalah isi perjanjian. Dalam hal kedua syarat objektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), Hlm. 10.

²⁹ Wiryono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Liberty, 1989), Hlm. 40

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, Hlm. 27

³¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan – Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang*, Cet. 1, (Semarang: Mandar Maju, 1994), Hlm. 45.

³² M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, Hlm. 15.

II.1.3 Asas - Asas Perjanjian

Beberapa asas dari perjanjian, terkait dari 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, sehinggalah mulai saat itu juga sudah timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak. Asas konsensual berlaku dalam suatu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Asas konsensualisme merupakan tuntunan kepastian hukum.

Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori dalam kata sepakat yaitu :³³

A. Teori Kehendak (*Wills Theorie*)

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

B. Teori Pernyataan (*Uttings Theorie*)

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

C. Teori Kepercayaan (*Vetrouwens 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;

³³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), Hlm. 195.

Terdapat jenis perjanjian tertentu yang mensyaratkan dibuat dalam bentuk tertulis, atau bahkan dibuat oleh atau dihadapan pejabat tertentu, sehingga disebut kontrak formal. Hal ini merupakan pengecualian dari prinsip umum tentang konsensual tersebut. Contoh kontrak yang harus dibuat 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 system terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar keertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu, hukum perjanjian disebut juga hukum pelengkap (*Aanvullend Recht* atau *Optional Law*), yang 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, misalkan mengenai harga dan barang, sedangkan hal yang bersangkutan dengan perjanjian tidak diatur secara rinci. Akibat dari hukum perjanjian sebagai hukum pelengkap maka pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai perjanjian khusus tidak boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.

Refleksi dari system terbuka dari hukum perjanjian adalah timbulnya asas kebebasan berkontrak (*Freedom Of Contract*).

Adapun unsur-unsur dari asas kebebasan berkontrak adalah :

- A. Seseorang bebas untuk mengadakan dan atau tidak mengadakan perjanjian;
- B. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga;
- C. Mengenai isi, syarat dan luasnya lingkup perjanjian bagi seseorang adalah bebas dan ditentukan sendiri oleh orang tersebut;

Prinsip dalam 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

umum, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, akibat dari suatu perjanjian dan penafsiran perjanjian.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Yang dimaksud dengan Pacta sunt Servanda adalah kekuatan mengikat dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ikatan hukum yang penuh. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pasal 1338, bermakna bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

4. Asas Obligatoir

Suatu perjanjian yang bersifat obligatoir, artinya setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian telah mengikat para pihak tapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Untuk dapat memindahkan hak milik, diperlukan kontrak lain yang disebut perjanjian kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*). Perjanjian kebendaan inilah yang sering disebut dengan penyerahaan (*Levering*). Pada jual beli hak atas tanah, perjanjian kebendaan dapat disamakan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Mengenai sifat dari perjanjian obligatoir ini terdapat 3 (tiga) teori sebagai berikut :³⁴

A. Perjanjian bersifat Obligatoir

Setelah sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi baru menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Maka untuk memindahkan hak milik diperlukannya perjanjian yang disebut dengan perjanjian kebendaan.

B. Perjanjian bersifat rill

Teori yang mengatakan bahwa perjanjian baru dianggap sah dilakukan secara rill. Artinya perjanjian tersebut baru mengikat setelah dilaksanakannya kesepakatan berkehendak dan telah dilakukannya *Levering* sekaligus. Dikarenakan 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 bersifat rill ini.

³⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), Hlm. 69.

C. Perjanjian bersifat final

Teori yang menganggap suatu perjanjian bersifat final ini mengajarkan bahwa jika suatu kata sepakat telah terbentuk, maka perjanjian sudah sepakat dan hak milik sudah berpindah tangan tanpa perlu adanya perjanjian khusus untuk dilakukannya *Levering*. Teori perjanjian ini dianut oleh *Code Civil* perancis dan umumnya Negara-negara anglo saxon seperti Inggris dan juga Amerika Serikat. Contoh perjanjian yang bersifat final adalah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli.

II.1.4 Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur berbagai cara hapusnya perikatan untuk perjanjian dan perikatan yang lahir karena Undang-Undang, dan cara-cara yang ditunjukkan oleh pembentuk Undang-Undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak dalam melakukan cara yang lain untuk menghapuskan suatu perikatan. Hapusnya perikatan 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 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 terhutang belumlah dapat menyebabkan hapusnya perjanjian.

Pengakhiran perjanjian juga dapat disebabkan karena subrogasi. Dimana subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh Undang-Undang.³⁵ Apabila seorang pihak ketiga melunasi hutang seorang debitur kepada kreditur aslinya, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur aslinya. Akan tetapi pada saat yang sama hubungan hukum tadi beralih antara debitur dengan pihak ketiga yang melunasi hutangnya tersebut, dimana pihak ketiga ini bertindak sebagai kreditur yang baru.

³⁵ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXVI, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), pasal. 1400

Subrogasi ini dapat terjadi karena diperjanjikan dan juga dapat terjadi karena Undang-Undang.

2. Penawaran pembayaran tunai

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 kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri, maksudnya agar si berpiutang telah dianggap menerima pembayaran secara sah atau si berutang telah melakukan pembayaran secara sah.³⁶

Supaya pembayaran ini sah, maka diperlukan untuk memenuhi pembayaran sebagai berikut :³⁷

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

3. Pembaruan utang (Novasi)

Pembaruan utang adalah suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan yang baru. Adapun bentuk novasi adalah :³⁸

³⁶ Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Cet. 3 (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm. 160.

³⁷ *Ibid*, Hlm. 161.

³⁸ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal, 1413.

- 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 lama dengan mana Kreditur lama dibebaskan dari perikatannya;

4. Kompensasi atau perjumpaan utang

Kompensasi terjadi apabila dua orang saling berutang satu sama lainnya dengan mana utang-utang antara kedua orang itu dihapuskan, oleh Undang-undang ditentukan bahwa diantara keduanya telah terjadi suatu perhitungan menghapuskan perikatannya.³⁹ 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 dapat ditagih;
- c. Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya;

5. Percampuran utang

Percampuran utang adalah percampuran kedudukan (kualitas) dai partai-partai yang mengadakan perjanjian sehingga kualitas sebagai kreditur menjadi satu dengan kualitas dari debitur.⁴⁰ Sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah apabila calon penjual meninggal dunia dan ahli waris adalah sebagai calon pembeli.

³⁹ *Ibid*, Pasal 1425.

⁴⁰ Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Cet. 2, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), Hlm. 273.

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum dimana Kreditur melepaskan aknya untuk menagih piutangnya dari si Debitur.⁴¹ Pembebasan utang 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.

Dimana dapat disimpulkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala utang-utangnya si berutang. 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 diperjanjikan adalah suatu barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir. Bahkan seandainya Debitur ini lalai menyerahkan barang itu (terlambat) maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan memenuhi nasib yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur. Misalnya tanah yang dijadikan objek jual beli yang musnah karena longsor.

8. Kebatalan dan pembatalan perikatan

Sesuai dengan ketentuan dalam KUHPdata bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subjektif perjanjian dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu :⁴²

- Secara aktif menuntut pembayaran yang demikian di muka hakim;
- Secara pembelaan, yaitu menunggu sampai di gugat dimuka hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu;

⁴¹ Eddy. O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Cet 1, (Jakarta : Erlangga, 2012), Hlm. 53.

⁴² Darwan Prinst, *Oc Cit*, Hlm. 62.

Untuk penuntutan aktif sebagaimana tersebut diatas, undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun.⁴³sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan pada waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim jika sudah ada “penerimaan baik” dari pihak yang dirugikan, karena seseorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan dirinya dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

9. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal dalam pasal 1265 KUHPerdata adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada suatu keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dengan demikian apabila hal tersebut terjadi maka siberutang harus mengembalikan segala sesuatu yang sudah diterimanya.

II.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang.seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jula beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli atau disebut PPJB merupakan salah satu perikatan yang berasal dari perjanjian dan lahir dari adanya kesepakatan antar pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai

⁴³ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio,*Op Cit*, Pasal, 1454

kebebasan untuk mengadakan segala jenis kegiatan 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 mana telah ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum dalam BAB V sampai dengan BAB XVIII buku III KUHPerdato.⁴⁴ Subjek perikatan juga berhak mengadakan perjanjian yang nama-namanya tidak disebutkan dalam KUHPerdato atau dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).⁴⁵

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Bahwa perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

II.2.1 Subjek dan Objek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Seperti yang kita ketahui, perjanjian pengikatan jual beli dibutuhkan untuk mengikat kata sepakat yang telah dicapai oleh pihak calon penjual dan calon pembeli untuk mengantisipasi keadaan yang merugikan salah satu pihak setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli. Kedua belah pihak sudah berniat untuk membeli dan menjual suatu objek yang telah disepakati, dalam hal ini para pihak belum melakukan jual beli. Pada umumnya pihak yang berkepentingan dalam perjanjian jual beli menghendaki perbuatan hukum jual beli sebagai akhir dari hubungan yang mereka lakukan. Oleh karena itu subjek perjanjian pengikatan jual beli adalah calon penjual dan calon pembeli yang telah sepakat untuk membeli dan menjual objek dari

⁴⁴ Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III dengan Penjelasan*, Cet. 2, (Bandung : Sinar Graha, 2000), Hlm. 18

⁴⁵ *Ibid*, Hlm. 21

perbuatan 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 objek yang diperjanjikan haruslah dijelaskan dalam suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan kepentingan salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Objek perjanjian dapat berupa benda tidak bergerak maupun benda bergerak. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut adalah benda adalah sebagai berikut :⁴⁶

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 dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
4. Barang tersebut juga dapat berbentuk barang yang baru yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
5. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang masih terbuka (Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

II.2.2 Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

A. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :⁴⁷

1. Perbuatan (handeling)/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas;
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu;

⁴⁶ Munir Fuady, *Op Cit*, Hlm. 72.

⁴⁷ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), Hlm. 50.

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa akta “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴⁸ A. Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁴⁹ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵⁰

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

a. Akta Otentik

a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Adapun perbedaan akta yang oleh notaris dan akta yang dibuat dibawah tangan adalah :

Akta Otentik :

1. Dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat yang berwenang;
2. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dengan sendirinya;
3. Kalau dibantah keasliannya, maka yang harus dibuktikan terlebih dahulu adanya cacat formil dalam pembuatan akta otentik tersebut;

⁴⁸ R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980), Hlm. 9.

⁴⁹ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta : PT Intermasa, 1978),Hlm.29.

⁵⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979), Hlm. 106

Akta dibawah tangan :

1. Dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 1874Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Harus diakui oleh para pihak dalam akta dengan dikuatkan oleh pengakuan saksi dalam akta tersebut agar diperoleh kekuatan pembuktian;
3. Kalau dibantah keasliannya maka pembantah harus embuktikan keasliannya;

Dapat disimpulkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian dan kekuatan mengikat lebih kuat disbanding akta yang dibuat di bawah tangan, dimana kekuatan pembuktian akta otentik adalah kekuatan pembuktian yang sempurna. Sehingga dapat kita jabarkan ada tiga kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh akta otentik yang dibuat oleh notaris :

1. Kekuatan pembuktian yang lahirian, yaitu kemampuan akta itu sendiri membuktikan bahwa akta itu adalah otentik, artinya akta yang menandakan dirinya dari luar dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum maka akta tersebut erhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta tersebut tidak otentik;
2. Kekuatan pembuktian formal, bahwa akta otentik secara formal membuktikan kepastian tanggal akta, tanda tangan yang tercatat dalam akta, identitas orang-orang yang hadir dan tempat dimana akta tersebut dibuat;
3. Kekuatan pembuktian meteril, dimana akta otentik membuktikan isi dari akta tersebut dan dianggap sebagai benar terhadap setiap orang yang menyuruh diadakan atau dibuatkannya akta tersebut sebagai tanda bukti terhadap dirinya;

Dengan kekuatan pembuktian yang sempurna yang dimiliki sebuah akta otentik akan lebih menjamin perlindungan hukum pihak terhadap tindakan kecurangan salah satu pihak.

B. Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh Notaris

Akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris yang selain harus memenuhi ketentuan perikatan juga harus memenuhi syarat-syarat untuk suatu akta otentik yaitu harus dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.⁵¹ Notari mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh Undang-Undang dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk kepentingan mereka selagi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dimana hal ini dilakukan untuk menjamin kepastian perbuatan hukum, memastikan tanggal pembuatan akta, membuat *Grosse* akta, menyimpan akta, membuat salinan dan kutipan akta selama diperbolehkan oleh Undang-Undang.

Untuk pelaksanaan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan yang merujuk pada pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Seperti yang sudah diuraikan, akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris berdasarkan perbuatan dan perjanjian dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai aturan.

Akta pengikatan jual beli adalah suatu akta yang lahir dari suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Hal-hal atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan hal tersebut antara lain :

1. Jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur cicilan;

⁵¹ *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1868.

2. Jual beli sudah dibayar secara lunasakan tetapi pajak-pajak yang muncul karena jual beli tersebut belum mampu dibayar oleh para pihak;
3. Objek yang akan diperjual belikan masih dalam cicilan pihak penjual (selaku debitur) dari suatu bank (selaku Kreditor) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin dari pihak Kreditor tersebut;
4. Objek yang akan diperjual belikan ternyata masih menjadi jaminan/agunan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli. Hal inipun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak kreditor yang umumnya dalam hal ini adalah Bank;
5. Objek tanah jual beli tersebut belum bersertipikat dan pihak pembeli menghendaki pelunasan jual beli baru terlaksana apabila tanah tersebut sudah bersertipikat;
6. Tidak tersedianya blangko akta jual beli di kantor pos dan giro;

Selain itu, akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris juga harus memberikan jaminan atau membuat hal-hal sebagai berikut:

1. Waktu dan tempat pembayaran serta jumlah angsuran yang akan dibayarkan telah ditetapkan oleh para pihak yang membuat perjanjian;
2. Waktu dan tempat penyerahan hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli terjadi pada saat pelunasan pembayaran harga jual beli yang telah disepakati dan seketika dilanjutkan dengan dengan dengan pembuatan akta jual beli;
3. Pihak penjual menjamin objek dalam pengikatan jual beli tersebut adalah miliknya, tidak dalam sengketa dan tidak menjadi jaminan hutang kepada pihak lain;
4. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tetap diberlakukan pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
5. Pihak pembeli diberikan kuasa unuk dan atas nama penjual untuk menghadap dan menandatangani akta jual beli tersebut dalam hal pengalihan haknya atas nama sendiri;

Kuasa yang dimaksud dalam perjanjian pengikatan jual beli ini adalah bukan kuasa mutlak sebagaimana dalam instruksi menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang *larangan penggunaan kuasa mutlak* tetapi tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian kepada pembeli untuk dapat mempergunakan hak-hak yang timbul akibat perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Kuasa mutla menurut instruksi menteri dalam negeri nomor 4 tahun 1982

tersebut adalah kuasa yang berdiri sendiri dengan objek bidang tanah yang memberikan kewenangan terhadap penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menjadi wewenang pemberi kuasa selaku pemilik objek tanah tersebut dan diakhir kuasa tersebut dicantumkan klausula bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa.⁵² Kuasa yang demikian ini pada hakekatnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang terselubung yang dilakukan diluar prosedur hukum yang berlaku. Dalam perkembangan praktik hukum, kuasa yang berdiri sendiri dengan objek bidang tanah dilarang jika memuat klausula :

- a. Kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun menurut hukum termasuk ketentuan pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa;
- c. Penerima kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban kepada pemberi kuasa;
- d. Penerima kuasa diberi wewenang untuk menjual/mengalihkan bidang tanah tersebut kepada penerima kuasa sendiri;

Meskipun telah dilarang berdasarkan instruksi menteri dalam negeri tersebut, tetapi dalam prakteknya kuasa tersebut masih sering digunakan tetapi hanya sebatas untuk menghadap dan menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT oleh penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan demikian dalam hal ini penerima kuasa bertindak dalam dua kedudukan yaitu sebagai penjual dan juga sebagai pembeli.

Kuasa yang terdapat dalam akta pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak dikarenakan :

- a. Kuasa tersebut dalam rangka mengabadikan pada suatu perjanjian causa yang sah atau halal dan tidak melanggar hukum;
- b. Tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan pelaksanaan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli satu dan lainnya karena harganya telah dibayar lunas.⁵³

⁵² Pieter E. Latumenten, "Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak", (Jurnal Renvoi 4 : September 2003), Hlm. 23.

⁵³ *Ibid.*

C. Kekuatan Pembuktian Akta dibawah tangan dan Akta Notaris

Suatu peristiwa hukum atau keadaan hukum yang tidak terbukti atau tidak dibuktikan kebenarannya sebagai dianggap tidak ada. Mengenai hal tersebut pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa :

“Setiap orang yang mengendalikn bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”

Berdasarkan uraian tersebut, untuk pembuktian suatu peristiwa yang telah diperbuat diperlukan adanya alat bukti. Dalam hal ini perbuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat merupakan bukti adanya suatu peristiwa atau telah terjadi kesepakatan sebagaimana dalam isi perjanjian.

Macam alat bukti yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah termasuk dalam alat bukti tertulis, dalam hal perbandingan antara perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dan juga dibawah tangan terletak pada kekuatan pembuktiannya dimana kekuatan pembuktian pada akta otentik adalah pembuktian sempurna sebagai alat bukti dan akta otentik tersebut menjamin kebenaran isi dalam akta otentik tersebut, selagi tidak adanya cacat formil yang dapat mengakibatkan turunnya kekuatan akta otentik tersebut menjadi akta di bawah tangan. Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1870 dan juga pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Pasal 1870

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

Pasal 1869

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”

II.2.3 Hak dan kewajiban dalam perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah

Hak dan kewajiban para pihak yang dimaksud sebenarnya adalah hak dan kewajiban si penjual yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban si pembeli. Perihal kewajiban yang utama yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung.⁵⁴ dan bentuk kewajiban lainnya adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menanggung atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.⁵⁵

A. Kewajiban pihak penjual

Dalam sistematika Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban si penjual diatur dalam Buku III, Bab Kelima mulai dari Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bagi pihak penjual ada dua kewajiban, yaitu : Kewajiban menyerahkan barangnya Kewajiban penjual dalam penyerahan barang yang diartikan sebagai suatu penyerahan pemegangan barang secara nyata, sekaligus juga

⁵⁴ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1474.

⁵⁵ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1516.

dengan hak milik atas barang-barang yang diperjualbelikan.⁵⁶ Kewajiban menyerahkan hak milik, meliputi perbuatan yang menurut hukum diperlakukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengenal 3 (tiga) macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, sehingga menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat tiga macam penyerahan hak milik yang masing- masing barang itu :

A. Barang bergerak

Untuk barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang itu. Dalam Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdatadisebutkan : *“penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila. Kebendaanyang harus diserahkan dengan alas hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”*

B. Barang tetap (tak bergerak)

Untuk barang tetap (tak bergerak) penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “nama” melalui pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik, yaitu Pasal 616 :”Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga Pasal lalu, pengumuman tersebut di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari salinan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke Kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang

⁵⁶ Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, “*Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*”, (Jakarta, 1987), Hlm. 3.

berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau Keputusan itu agar penyimpan mencatat dari register yang bersangkutan”.

C. Barang tak bertubuh

Barang tak bertubuh penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “*penyerahan akan piutang–piutang atas nam dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tiap-tiap piutang surat bawa, dilakukan dengan menyerahkan surat itu; penyerahan piutang karena surat tunjuk, dilakukan dengan menyerahkan surat disertai dengan endorsement*’ . Sehingga berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak milik belum berpindah dengan perjanjian jual beli. Hak milik baru berpindah dengan *levering* atau penyerahan. Maka dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *levering* merupakan suatu perbuatan hukum guna memindahkan hak milik yang caranya tergantung dari macam barang yang dipindahkan, seperti diterangkan di atas.

Kewajiban menanggungnya dari penjual adalah menanggung, bahwa si pembeli tidak akan diganggu dalam menikmati barang yang ia sudah beli dan sudah di terimanya. Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah :⁵⁷

- A. Kewajiban menanggung kenikmatan dan tentram
- B. Kewajiban menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

B. Kewajiban pihak pembeli

Sebenarnya hanya ada satu kewajiban si pembeli, yaitu untuk membayar harga barang yang dibelinya dimana kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana di tetapkan menurut perjanjian.⁵⁸ “Harga” tersebut harus berupa sejumlah

⁵⁷ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1491.

⁵⁸ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1513.

uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu Pasal Undang-undang namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak maka akan merubah perjanjian itu sendiri. Misalnya apabila harga itu berupa barang maka perjanjiannya adalah “tukar menukar” atau apabila harganya adalah jasa maka perjanjiannya adalah perjanjian kerja. Dalam perjanjian “jual beli” sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dipihak lain ada uang. Tergantung macamnya uang tidak harus dalam bentuk rupiah karena terjadinya di Indonesia tetapi para pihak bisa menentukan lain. Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian, maka jika pihak yang ketiga ini tidak mampu untuk perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian.

Hal ini menunjukkan, bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan “syarat tangguh”, karena perjanjian baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang tersebut.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya dilakukan.⁵⁹

⁵⁹ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1514.

BAB III

IV.1. Kasus posisi permasalahan dalam Putusan Nomor : 731k/Pdt/1996 , No. 2728 K/Pdt/2011

IV.1.1 Kasus Posisi dalam Putusan Nomor 731k/Pdt/1996

Kasus ini diawali ketika Tetet Sadjimin (Penggugat) membeli sejumlah tanah di jalan margasatwa, pondok labu. Pada tahun 1984 Penggugat melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Eddy Santoso (Tergugat I) yang isinya akan dilakukan perjanjian jual beli tanah nomor 187 yang dibuat dihadapan Notaris H. ZAWIR SIMON, SH. dengan prosedur pembayaran adalah secara angsuran dan terlebih dahulu Eddy Santoso (Tergugat I) telah melakukan pembayaran awal sebesar Rp. 141.100.000,00 (seratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah). Bahwa pembayaran secara sebagian besar belum dilunasi oleh Tergugat I, sehingga penyerahan (*Levering*) terhadap tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, tetapi terhadap sertipikat tanah dan bangunan tersebut sudah berada di tangan Tergugat I dikarenakan unsur kepercayaan Penggugat kepada Tergugat I.

Selama belum lunas nya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat tetap memenuhi kewajibannya dengan tetap membayar Pajak Bumi Bangunan dikarenakan secara hukum objek tanah dan bangunan tersebut masih dimiliki oleh Penggugat. Tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, Rudy Santoso (Tergugat IV) menjaminkan sertipikat tanah dan bangunan tersebut kepada Bank BRI (Tergugat II). Padahal antara Penggugat dan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum sama sekali. Bahwa antara Tergugat IV dengan Tergugat II terjadi suatu permasalahan terkait kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV. Maka Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) kantor wilayah VI (Tergugat III) mengeluarkan surat tugas untuk melakukan penyitaan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara ini. Sehingga Penggugat merasa dirugikan dan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor perkara 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut.

Terhadap Gugatan Nomor 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. di putusnya perkara tersebut 4 November 1991 dengan amar putusan sebagai Berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian yaitu :
 - Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat I;
 - Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Tergugat I sebesar Rp. 141.100.000,00 (seratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) kepada Tergugat I;
 - Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan seluruh surat-surat tanah dan bangunan tersebut yang masih berada dalam penguasaannya kepada Penggugat;
 - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos perkara ini sebesar Rp. 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Terhadap Putusan perkara nomor 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut oleh Tergugat dilakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana dalam perkara tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutus perkara tersebut dengan putusan nomor 02/Pdt/1993/PT.DKI tertanggal 5 April 1993 dan mengabulkan permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Tergugat serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut diputus dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding (I,II,III dan IV) dahulu Para Tergugat (I,II,III dan IV) dan permohonan banding dari Terbanding dahulu Penggugat (juga Pembanding);

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 28/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut yang diajukan Banding dan dengan :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak seluruh Gugatan Terbanding dahulu Penggugat;
- Menghukum Terbanding dahulu Penggugat/ juga Pemanding untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkatan dan dalam pemeriksaan tingkat banding saja dianggar sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);

Setelah diputusnya perkara tersebut oleh Majelis Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan nomor 02/Pdt/1993/PT.DKI tertanggal 5 April 1993, Teted Sadjimin (Penggugat/Terbanding) mengajukan upaya hukum luar biasa yaitu Kasasi kepada Mahkamah Agung, sehingga oleh Mahkamah Agung perkara tersebut diputus dalam putusan nomor 731K/Pdt/1996 tertanggal 11 November 1999 dengan amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : TETED SADJIMIN tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 April 1993 No. 02/Pdt/1993/PT.DKI yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 4 November 1991 No. 28/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut;

MENGADILI SENDIRI :

MENYATAKAN :

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal Perjanjian jual-beli antara penggugat dengan Tergugat I;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Margasatwa No. 19 Pondok Labu Cilandak, Jakarta Selatan;
- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Tergugat I sebesar Rp. 141.100.000,00 (seratus empat puluh satu juta seratus ribu rupiah) kepada Tergugat I;

- Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan seluruh surat-surat tanah dan bangunan tersebut yang masih berada dalam penguasaannya kepada Penggugat;
 - Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos perkara ini sebesar Rp. 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah);
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Termohon-Termohon Kasasi/ Tergugat-Tergugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

Setelah diputusnya perkara tersebut oleh Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi, maka perkara tersebut berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana Majelis Hakim dalam tingkat Mahkamah Agung dalam putusannya membatalkan putusan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 April 1993 No. 02/Pdt/1993/PT.DKI dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 4 November 1991 No. 28/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut.

IV.1.2 Kasus Posisi dalam Putusan No. 2728 K/Pdt/2011

Kronologi kasus ini diawali dengan adanya gugatan dari BUDIARTI, SITI AYISAH dan DAMIANUS AGUS RIYANTO selaku Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dimana BUDIARTI (Penggugat I) membeli sebuah tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Taman Shafira Asri yang terletak di Jalan Magelang Km.9,Denggung, Kelurahan Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman Yogyakarta dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5423/Tridadi melalui PT. PT. TIGA SAUDARA GROUP yang beralamat di Jalan Monumen Jogya Kembali, Nomor 153 Sleman, Yogyakarta, dengan bukti Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 009 /I-046/IPI/TSA/05/2005 tertanggal 29 Agustus 2005 yang telah ditandatangani oleh Penggugat I dan INDRA KADIRISMAN, SE., MM. selaku Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama PT. TIGA SAUDARAGROUP seharga Rp 152.750.000,00 (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

Sedangkan SITI AYISAH (Penggugat II) dalam hal ini juga telah membeli kepada INDRA KADIRISMAN, SE., MM (Tergugat I) sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5391/Tridadi, seharga Rp197.500.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang beralamat di Perumahan Taman Shafira Asri Kavling. 1-B

yang terletak di Jalan Magelang KM.9, Deggung, Kelurahan Tridadi, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman-Yogyakarta, dimana pembelian tanah dan bangunan juga dilakukan melalui PT. TIARA KUSUMA berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 0052 / I-014B / TK / TSA / 03 / 2007 tertanggal 13 November 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat II dengan Tergugat I

DAMIANUS AGUS RIYANTO (Penggugat III) juga membeli sebidang tanah dengan dan bangunan seluas 131 M² dengan sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor .5407/Tridadi, seharga Rp. 217.500.000,00 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) di Perumahan Taman Shafira Asri yang terletak di Jalan Magelang KM.9, Deggung, Kel. Tridadi, Kecamatan. Sleman, Kabupaten. Sleman, Yogyakarta melalui PT. TIGA SAUDARA GROUP yang beralamat di Jalan Monumen Jogja Kembali No. 153, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 0039/I 030/TK/TSA/11/2006 tertanggal 25 November 2006, yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Addendum Terhadap Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 0043/I-030/TK/TSA/11/2007 tertanggal 26 November 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat III dengan Tergugat I yang bertindak untuk dan atas nama PT. TIARA KUSUMA yang beralamat di Jalan Monumen Jogja Kembali No. 15 Sleman, Yogyakarta;

Keseluruhan dari tanah tersebut diatas berdasarkan adalah atas nama SUHARNO, tetapi setelah PPJB dilakukan dan penguasaan fisik terhadap tanah-tanah dan bangunan tersebut diatas dilakukan balik nama menjadi atas nama INDRA KADIRISMAN, SE., MM (Tergugat I) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5423 /Tridadi, 5391 /Tridadi dan Nomor 5407 /Tridadi. Terhadap pembayaran atas tanah-tanah tersebut diatas, terdapat sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Para Penggugat sebesar Rp. 8.200.000,00 (delapan juta dua ratus ribu rupiah) oleh Penggugat I, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh Penggugat II dan Rp. 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Penggugat III, namun terhadap sisa uang yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat tersebut pada saat akan dilakukan pembayaran selalu menolak dan berbelit-beli tanpa adanya alasan yang jelas oleh Tergugat I. Sedangkan terhadap tanah beserta bangunan yang dibeli Para Penggugat tersebut saat itu sudah ditempati masing-masing oleh Para Penggugat.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dan PT. TIGA SAUDARA GRUP yang dalam perbuatan hukum tersebut diwakili oleh Tergugat I terdapat beberapa klausula sebagai berikut :

- Pasal 16 PPJB menyatakan bahwa setelah pembangunan rumah yang dijanjikan telah selesai, maka Pihak Pertama (Tergugat I) berkewajiban untuk mengalihkan Hak Atas Tanah dimana rumah tersebut berdiri kepada Pihak Kedua (Para Penggugat) dan terhadap Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua (Para Tergugat) sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan;
- Pasal 17 PPJB menyatakan Pihak Pertama (Tergugat I) menjamin kepada Pihak Kedua (Para Penggugat) bahwa pada saat diserahkannya bangunan tersebut adalah benar-benar dibawah penguasaan dan pengelolaan Pihak Pertama (Tergugat I) dan bebas dari sitaan dan beban apapun lainnya serta tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang dalam bentuk dan cara apapun;

Ternyata pada kenyataannya, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, oleh Tergugat I seluruh Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 5432/Tridadi, Nomor 5391/Tridadi dan Nomor 5407/Tridadi tersebut diatas telah dijadikan jaminan atas hutang sebesar Rp. 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada PT. BPR Danagung Bakti berdasarkan Perjanjian Kredit Tanggal 2 Juli 2008 Nomor 4768/KUI/07/2008, dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas telah dibebankan dengan Hak Tanggungan dengan Hak Tanggungan Nomor 39/2009 tertanggal 2 Februari 2009 yang dilakukan melalui Nyonya Tuti Eltiati, SH selaku PPAT dan terhadap Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan register dengan Nomor 1815/2009.

Dikarenakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merugikan Para Penggugat, maka Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Sleman terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai Turut Tergugat, Hal tersebut dilakukan karena Tergugat I melakukan perbuatan menjaminkan sertipikat-sertipikat tanah dan bangunan tersebut diatas kepada Tergugat II padahal terhadap objek jaminan tersebut telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Para Tergugat sedangkan Tergugat II seharusnya melakukan pengecekan terhadap status tanah yang dijadikan objek dalam jaminan atas piutang yang dimilikinya kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak mengecek apakah terhadap tanah-tanah dan bangunan tersebut diatas oleh Tergugat I dikuasai secara fisik, dikarenakan pada kenyataannya penguasaan fisik berada pada Para Penggugat. Terhadap ditariknya turut Tergugat

kedalam gugatan dikarenakan oleh Turut Tergugat tidak melakukan pengecekan terhadap penguasaan fisik terhadap tanah-tanah dan bangunan yang dilakukan proses balik nama oleh Tergugat I dimana faktanya Para Penggugatlah yang menguasai tanah-tanah dan bangunan tersebut diatas secara fisik.

Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Sleman melalui putusan No. 38/Pdt.G/2010/PN.Slmn., tanggal 2 November 2010 memutus perkara ini yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat II dan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum terhadap perjanjian pendahuluan jual beli :
 - PPJB No. 009/I-046/IPI/TSA/05/2005 tertanggal 29 Agustus 2005 yang ditandatangani oleh Penggugat I dengan Tergugat I;
 - PPJB No. 0052/I-014B/TK/TSA/03/2007 tertanggal 13 November 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat II dengan Tergugat I;
 - PPJB No. 0039/I-030/TK/TSA/11/2006 tertanggal 25 November 2006 yang kemudian dibuatkan Perjanjian Addendum Terhadap Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 0043 / I-030 / TK / TSA /11 / 2007 tertanggal 26 Nopember 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat III dengan Tergugat I;
3. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan SHM No. 5423 luas $\pm 98 \text{ M}^2$, SHM No. 5391 luas $\pm 100 \text{ M}^2$, dan SHM No. 5407 luas $\pm 131 \text{ M}^2$ secara sukarela atau dengan bantuan aparat Kepolisian;
4. Menghukum kepada Tergugat I untuk melakukan jual beli dan balik nama terhadap Sertifikat yang tercatat dalam :
 - SHM No. 5423, Surat Ukur tanggal 4 Oktober 2005 Nomor : 01496 / 2005;
 - SHM No. 5391, Surat Ukur tanggal 4 Oktober 2005 Nomor : 01464 /

2005;

- SHM No. 5407, Surat Ukur tanggal 4 Oktober 2005 Nomor : 01480 / 2005;

kepada Para Penggugat sebagaimana dalam bukti Pengikatan jual beli yang telah ditandatangani antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Perjanjian Kredit No. 4768 / KUI / 07/ 2008 tanggal 02 Juli 2008 yang menggunakan jaminan SHM No.5423, luas 98 M2, SHM No. 5391 luas 100 M2, dan SHM No. 5407 luas 131 M2 , atas nama INDRA KADIRISMAN, SE, MM (Tergugat I) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik No.5423, Sertipikat Hak Milik No.5391, Sertipikat Hak Milik No.5407 kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,00 (Lima puluh ribu Rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat II menyerahkan Sertipikat Hak Milik kepada Tergugat I dan Tergugat I melakukan jual beli dan balik nama terhadap sertipikat yang tercatat dalam petitum nomor 4 ;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam Konvensi dan Rekonvensi ;
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi I / Tergugat I Konvensi dan Penggugat

Rekonvensi II / Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 0,00 (nihil);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

1. Menghukum Penggugat Rekonvensi I / Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi I / Tergugat II Konvensi serta Turut Tergugat konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggarkan sebesar Rp. 776.000,00 (Tujuh ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah);

Setelah diputusnya perkara oleh Pengadilan Negeri Sleman melalui putusan nomor 38/Pdt.G/2010/PN.Slmn., tanggal 2 November 2010, dilakukan upaya hukum Banding oleh Tergugat II yang oleh Pengadilan Tinggi diputus dalam putusan No. 08/PDT/2011/ PTY tanggal 11 Mei 2011 yang amarnya berbunyi :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 2 November 2010 No. 38/Pdt.G/2010/PN.Slmn, yang dimohonkan banding tersebut, dengan memperbaiki beberapa masalah hukum yang berkaitan dengan perkara ini, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding/semula Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
2. Menyatakan menurut hukum terhadap perjanjian pendahuluan jual beli :
 - PPJB No. 009/I-046/IPI/TSA/05/2005 tertanggal 29 Agustus 2005 yang ditandatangani oleh Terbanding I/semula Penggugat I Konvensi/

Tergugat I Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- PPJB No. 0052/I-014B/TK/TSA/03/2007 tertanggal 13 November 2007 yang ditandatangani oleh Terbanding II/semula Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Penggugat I Konvensi/Tergugat I;
 - PPJB No. 0039/I-030/TK/TSA/11/2006 tertanggal 25 November 2006 yang kemudian dibuatkan Perjanjian Addendum Terhadap Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 0043 / I-030 / TK / TSA / 11 / 2007 tertanggal 26 Nopember 2007 yang ditandatangani oleh Terbanding III/Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
3. Menghukum Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menyerahkan SHM No. 5423 luas $\pm 98 \text{ M}^2$, SHM No. 5391 luas $\pm 100 \text{ M}^2$, dan SHM No. 5407 luas $\pm 131 \text{ M}^2$, yang kesemuanya atas nama Indra Kadirisman, SE., MM. tersebut di atas kepada Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 4. Menghukum Turut Terbanding I /semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk melakukan jual beli dan balik nama terhadap tanah dan bangunan dengan sertifikat sebagai berikut:
 - PPJB No. 009/I-046/IPI/TSA/05/2005 tertanggal 29 Agustus 2005 yang ditandatangani oleh Terbanding I/semula Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - PPJB No. 0052/I-014B/TK/TSA/03/2007 tertanggal 13 November 2007 yang ditandatangani oleh Terbanding II/semula Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Penggugat I Konvensi/Tergugat I;
 - PPJB No. 0039/I-030/TK/TSA/11/2006 tertanggal 25 November 2006

- yang kemudian dibuatkan Perjanjian Addendum Terhadap Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 0043 / I-030 / TK / TSA / 11 / 2007 tertanggal 26 Nopember 2007 yang ditandatangani oleh Terbanding III/Penggugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi dengan Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Hutang Piutang antara Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana Perjanjian Kredit No. 4768 / KUI / 07/ 2008 tanggal 2 Juli 2008 yang menggunakan jaminan SHM No. 5423 Tridadi, luas 98 M², SHM No. 5391/Tridadi, luas 100 M², dan SHM No. 5407/Tridai, luas 131 M², yang semuanya atas nama INDRA KADIRISMAN, SE, MM tersebut di atas adalah batal demi hukum;
 6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Turut Terbandin I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No.5423/Tridadi, Sertifikat Hak Milik No.5391/Tridadi, Sertifikat Hak Milik No.5407/Tridadi kepada Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seijin Para Terbanding Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum ;
 7. Menghukum kepada Turut Terbanding/semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,00 (Lima puluh ribu Rupiah) kepada Para Terbanding/semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan Turut Terbanding/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melakukan jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut di atas;
 8. Menghukum kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini ;
 9. Menghukum Para Tergugat Konvensi (Turut Terbanding I/semula Tergugat I

Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam Konvensi dan Rekonvensi;

10. Menolak gugatan Para Terbanding/semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan gugatan Pembanding/semula Tergugat II/Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Turut Terbanding/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar nihil;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Turut Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 776.000,00 (Tujuh ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah) dan untuk tingkat banding Pembanding/semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut, oleh Pembanding/ dahulu Tergugat II mengajukan upaya hukum luar biasa yaitu Kasasi kepada Mahkamah Agung, yang oleh Mahkamah Agung perkara tersebut diputus dalam putusannya nomor No. 2728 K/Pdt/2011 tertanggal 30 Mei 2012 yang amar putusannya berbunyi:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DANAGUNG BAKTI** tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 08/PDT/2011/PTY tanggal 11 Mei 2011 yang menguatkan dengan perbaikan putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 38/Pdt.G/2010/PN.Slmn., tanggal 2 November 2010;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI:

DALAM ESKEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/ dahulu Pemanding/ dahulu Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
Menghukum para Termohon Kasasi (Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah)

Terhadap putusan Kasasi tersebut, perkara tersebut ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana perkara ini diputus diterimanya permohonan Kasasi Tergugat II dan ditolaknya gugatan Para Penggugat Konvensi oleh Mahkamah Agung.

IV.2. Bagaimana kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tahapan pendahuluan dalam sebelum dilakukannya Jual Beli Tanah?

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap tanah merupakan terobosan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam menjamin terlaksananya perjanjian Jual Beli yang nantinya akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan dan memperkuat perjanjian utama yaitu Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian AJB tersebut.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

**A. Putusan Kasasi 731/K.Pdt/1996 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
02/Pdt/1993/PT.DKI jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara
28/Pdt/G/1991/PN.JKT.UT**

Dalam Kasus yang menjadi objek penelitian dalam tesis ini menunjukkan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Putusan Pengadilan adalah suatu pernyataan oleh Hakim yang diberi kewenangan untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengahiri dan menyelesaikan suatu perkara antara pihak yang berperkara (*contentiosa*).⁶⁰Pernyataan oleh

⁶⁰ Soedikmo Mertokusumo, *Op Cit, Hlm.158*.

Hakim juga harus dituangkan dalam bentuk tertulis, dimana sebuah konsep tertulis tersebut mempunyai kekuatan hukum setelah dibacakan oleh Majelis Hakim.⁶¹ dimana dalam kasus ini Majelis Hakim berpendapat bahwa PPJB merupakan perjanjian yang tunduk pada KUHPerdota dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya, tetapi PPJB ini tidaklah menjadi dasar terjadinya peralihan Hak Atas Tanah seperti dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 28/Pdt/G/1991/PN.JKT. UT ertanggal 4 November 1991 yang pada berbunyi ” *Menimbang jual-beli tanah hanyalah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah , sedangkan antara Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris yang merupakan suatu perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka jika salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah melakukan Wanprestasi, maka pihak lainnnya dapat memohonkan agar Perjanjian tersebut dibatalkan (Vernicticbaar) ”* sedangkan dalam pertimbangan lainnya oleh Majelis Hakim dalam putusan ini menunjukan kedudukan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan yang berbunyi : “ *Menimbang,ternyatalah Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Pengadilan berkesimpulan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I haruslah dibatalkan”.*

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas menunjukan bahwa PPJB yang dilakukan dalam sebuah proses peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan bentuk itikad baik yang dilakukan Para Pihak sebelum dilakukannya Perjanjian Jual Beli dihadapan PPAT. dimana apabila adanya itikad yang tidak baik yang dilakukan salah satu pihak dalam PPJB maka PPJB tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Seperti dalam alinea 3 halaman 8 pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat banding dalam putusannya nomor 02/Pdt/1993/PT.DKI tertanggal 5 April 1993 yang berbunyi : “*Menimbang.....Perjanjian Jual Beli objek sengketa secara **hukum tidak melanggar hukum karena sudah sesuai prosedur.....**”*

“Bahwa dengan demikian menurut fakta juridis Pembanding dahulu Tergugat I belum memenuhi kewajibannya maka harus dituntut pemenuhannya dan apabila ingkar maka

⁶¹ Soedikmo Mertokusumo, *Op Cit*, Hlm. 211.

perbuatan Pembanding I dahulu Tergugat I adalah termasuk “ingkar janji” (wanprestasi) yang dapat digugat lewat pengadilan negeri yang berwenang”

Berdasarkan dalam ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PPJB yang memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian seperti dinyatakan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sebuah perikatan yang mengikat dimana unsur seperti adanya kesepakatan, cakap hukum pihak dalam perjanjian, suatu hal tertentu dan klausula yang halal telah terpenuhi.⁶² dimana PPJB merupakan perjanjian Obligatoir dimana mewajibkan seseorang untuk memberikan atau membayar sesuatu.⁶³ dimana untuk kasus diatas telah dilakukannya penyerahan sertipikat tanah oleh Penggugat awal. sehingga sebagai penjual dapat menuntut pembatalan terhadap perjanjian apabila pembeli belum membayar uang yang seharusnya dibayarkan.⁶⁴

Dalam putusan pada tingkat banding permohonan banding oleh Pembanding dahulu Para Tergugat diterima dan ditolak nya gugatan Terbanding dahulu tergugat dikarenakan menurut Majelis Tingkat Banding perbuatan Pembanding bukanlah Perbuatan Melawan Hukum seperti Terbanding dahulu Penggugat sampaikan dalam petitum gugatannya sehingga gugatan Terbanding dahulu Penggugat ditolak, tetapi Majelis Hakim dalam tingkat Banding dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Pembanding dahulu Para Tergugat melakukan wanprestasi seperti dalam pertimbangannya yang berbunyi : “ *Bahwa dengan demikian perbuatan Pembanding I dahulu Tergugat I bukan perbuatan melawan hukum melainkan ingkar janji (wanprestasi)*” dan pertimbangan yang berbunyi : “*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas menurut Pengadilan Tinggi dengan adanya suatu perjanjian jual beli objek sengketa, maka jika tidak terpenuhinya kewajiban hukum dalam perjanjian tersebut terjadilah wanprestasi bukan onrecht matige daad*”

Pada putusan tingkat Kasasi terhadap kasus ini juga menunjukkan kekuatan mengikat PPJB sebagai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga mengikat bagi para pihak yang membuatnya seperti ditentukan dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun putusan Majelis Hakim dalam perkara kasasi dalam putusan nomor

⁶² Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahanSubekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1320.

⁶³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, (Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), Hlm. 61.

⁶⁴ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahanSubekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1517

731/K/Pdt/1996 tertanggal 11 November 1999 dalam pertimbangannya menyebutkan : “*Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 April 1993 Nomor 02.Pdt/1993/PT. DKI yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 4 November 1991 Nomor 28/Pdt.G/1991/PN.JKT.UT tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta mahkamah agung dengan mengambil alih **pertimbangan hukum pengadilan negeri yang telah tepat dan benar** dan menjadikan sebagai pertimbangan sendiri dan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan seperti tersebut di bawah ini*”

Majelis Hakim tingkat kasasi dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak tepat dan Majelis Hakim tingkat Kasasi mengambil alih atau secara implisit menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa PPJB yang dibuat oleh Para Pihak yang berperkara mengikat dan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sehingga PPJB harus dibatalkan menunjukkan bahwa Kekuatan mengikat PPJB adalah mengikat sebagai selayaknya perjanjian-perjanjian yang bebas dilakukan Para Pihak dengan menganut asas *Freedom Of Contract* atau kebebasan berkontrak. dan dengan dibuatkannya PPJB tersebut oleh Notaris semakin menguatkan kekuatan mengikat PPJB tersebut dan menguatkan kekuatan pembuktian PPJB tersebut sebagai alat bukti yang sempurna.⁶⁵

B. Putusan Kasasi 2728 K/Pdt/2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta 08/PDT/2011/ PTY jo Putusan Pengadilan Negeri Sleman 38/Pdt.G/2010/PN.Slmm

Dalam kasus ini objek perkara adalah PPJB yang disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dimana objek PPJB tersebut oleh Tergugat I dijamin kepada Tergugat II dalam bentuk Hak Tanggungan. Dimana Majelis Hakim pada tingkat Kasasi menafsirkan kedudukan dan kekuatan mengikat dari PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak tetapi hanya sebatas perjanjian dan bukan merupakan tanda beralihnya hak atas tanah selayaknya AJB oleh Notaris, seperti dalam pertimbangan Majelis Hakim yang

⁶⁵Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1868

berbunyi : “ bahwa bukti surat P1-2 berupa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Nomor: 009/1-046/IPI/ TSA/05/2005 yang ditandatangani oleh Indra Kadirisman, S.E., M.M., (Tergugat I sekarang Turut Termohon Kasasi I) dan Penggugat I sekarang Termohon Kasasi I (Budiyarti), bukti surat P2-1 berupa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Nomor : 0052/1-0148/TK/TSA/03/2007 yang ditandatangani oleh Indra Kadirisman, S.E., M.M., (Tergugat I sekarang Turut Termohon Kasasi I) dan Penggugat II sekarang Termohon Kasasi II (Siti Aisah), bukti surat P3-1 berupa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) No. 0043/I-030/TK/TSA/11/2007 yang ditandatangani oleh Indra Kadirisman, S.E., M.M., (Tergugat I sekarang Turut Termohon Kasasi I) dan Penggugat III sekarang Termohon Kasasi III (Agus Riyanto) adalah sah menurut hukum maka didapatkan fakta bahwa hubungan hukum tersebut terjadi antara Para Termohon Kasasi dengan Badan Hukum. pertimbangan oleh Majelis Hakim dalam tingkat Kasasi tersebut menunjukkan bahwa dimungkinkan dilakukannya PPJB oleh para pihak yang akan membeli tanah dimana PPJB tersebut hanya sebagai tahapan Pra-AJB dan memiliki kekuatan mengikat bagi pihak yang membuatnya. Sedangkan kedudukan PPJB sebagai tahapan Pra-AJB hanya sebatas pengikatan akan dilakukannya Jual Beli yang akan dilakukan di hadapan PPAT, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, Yaitu PPAT.⁶⁶ dimana Hak Milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika sudah melakukan penyerahan yuridis (*Yuridis Levering*) dan tentunya harus melakukan Jual Beli dihadapan PPAT terlebih dahulu.⁶⁷

Dalam pertimbangan lain Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi menunjukkan bahwa kedudukan PPJB dalam proses Jual Beli tanah sebagai kegiatan Pra-Jual Beli berbunyi sebagai berikut : “*Bahwa putusan Judex Facti yang menyatakan Perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dari Para Termohon Kasasi adalah sah menurut hukum merupakan putusan yang mengandung pelanggaran penerapan hukum (breath of application of law)*” pertimbangan Mahkamah Agung tersebut menegaskan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa PPJB merupakan sah menurut hukum sehingga Para Pihak dalam PPJB dan secara tidak

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta : BP Clpta Jaya, 2006), Hlm. 74.

⁶⁷ Adrian Sutedi, *Op Cit*, Hlm. 75.

langsung sudah melakukan AJB sehingga Para Pihak dalam Putusan terdahulu diwajibkan untuk melakukan AJB di hadapan PPAT adalah mengandung kesalahan dalam penerapan hukum, hal ini secara implisit menunjukkan bahwa PPJB bukanlah sebagai bentuk perjanjian jual beli atas tanah yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah dimana pendapat ini diperkuat dengan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi selanjutnya yang menyebutkan : *didapatkan ketentuan jika jual beli haruslah dibuatkan suatu akta peralihan hak dihadapan PPAT dan haruslah didaftarkan. Didalam perkara a quo Para Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat mengajukan bukti berupa akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT terlebih telah terjadinya pendaftaran di Kantor Pertanahan. Dengan tidak adanya bukti berupa akta peralihan hak (Akta Jual Beli) yang dibuat dihadapan PPAT dan bukti tentang telah didaftarkannya akta tersebut ke Kantor Pertanahan maka secara hukum belum dan/atau tidak ada jual beli.* Pertimbangan diatas bersumber dari ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa “*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak 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*”

Sehingga kedudukan PPJB dalam tahapan peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian pendahuluan untuk perjanjian yang akan dilakukan yaitu jual beli di hadapan PPAT, dimana dalam Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi menyebutkan : “*karena surat perjanjian pendahuluan jual beli bukanlah akta peralihan hak atas tanah (Akta Jual Beli) sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan*”. sehingga kekuatan mengikat dari PPJB adalah sebatas mengikat para pihak yang melakukannya yang sesuai dengan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bukanlah merupakan alat bukti peralihan kepemilikan hak atas tanah.⁶⁸

IV.3. Bagaimana Akibat hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum terhadap status tanah yang dijadikan objek dalam PPJB dan Jual Beli

⁶⁸ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996), Hlm. 56.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. PPJB dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, maka tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual-beli hak atas tanah dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SSP) dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terakait dengan pembuatan dan pengurusan akta jual beli (AJB) serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Terhadap adanya cacat hukum dalam PPJB yang merupakan tahapan pendahuluan dalam Jual Beli tanah dan bangunan menimbulkan akibat bagi batal demi hukum atau dapat dibatalkannya PPJB karena PPJB sendiri mengacu kepada perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁹ seperti pertimbangan dalam Putusan Kasasi Nomor No. 2728 K/Pdt/2011 Tertanggal 11 Mei 2011 yang menyatakan : *“Para Penggugat memperoleh hak atas objek sengketa dari badan hukum i.c. PT TIARA KUSUMA dan PT TIGA SAUDARA GROUP atas tanah/bangunan yang akan dibeli bila telah lunas pencicilan/angsurannya, yang pembayarannya belum lunas, sehingga sesuai isi Pasal 3 PPJB karena terlambat pelunasannya, maka PPJB dianggap batal”*. Pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat Kasasi tersebut menunjukkan bahwa terhadap PPJB yang terdapat cacat hukum dalam pelaksanaannya dapat batal demi hukum dan dapat dibatalkan karena menganut pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut syarat sah perjanjian.⁷⁰ Sama halnya dengan putusan Kasasi Nomor 731 K/Pdt/1996 yang dalam pertimbangannya menyatakan : *Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji yang berakibat bahwa perjanjian jual beli tersebut menjadi batal”* dan majelis Hakim dalam tingkat Kasasi tersebut juga menyatakan perjanjian dapat batal kalau adanya perbuatan melawan

⁶⁹ Moch Chidir Ali, Achmad Samsudin, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, (Bandung : Mandar Maju, 1993), Hlm. 72.

⁷⁰ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1320..

hukum seperti berbunyi : “*maka tindakan Tergugat I melalui Tergugat IV menjaminkan objek sengketa pada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum*”.

Dari pertimbangan Majelis Hakim dalam 2 Perkara yang berbeda tersebut dapat diambil intisarinya bahwa terkait PPJB yang terdapat cacat hukum dapat dimintakan untuk dibatalkan dan dapat menjadi batal hukum apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan apabila terdapat unsur tipi muslihat dalam membuat dan melaksanaka perjanjian oleh Pihak-Pihak dalam PPJB maka PPJB tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat seperti ketentuan pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan apabila terdapat sesuatu sebab yang palsu atau terlarang dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan.⁷¹ Sedangkan terhadap PPJB sebagai perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengharuskan para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.⁷²

Sehingga dapat disimpulkan bahwa PPJB yang merupakan Perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus tunduk pada ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana apabila adanya cacat hukum dalam PPJB ataupun tidak dilakukannya PPJB dengan itikad baik seperti adanya unsur kebohongan dalam menjalanjak PPJB yang sudah disepakati, maka PPJB dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini juga berlaku apabila tidak dilakukan pembayaran seperti yang seharusnya oleh Pembeli kepada Penjual.⁷³ sedangkan terhadap peralihan hak atas tanah tidak ada dampak yang terjadi terhadap PPJB yang cacat secara hukum lalu dibatalkan oleh para pihak dengan cara memintakannya ke pengadilan.⁷⁴

⁷¹ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1335.

⁷² Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1338

⁷³ Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*, terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio, *Op Cit*, Pasal 1517.

⁷⁴ Darwan Prinst, *Op Cit*, Hlm. 43.

BAB IV

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. PPJB dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, maka tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual-beli hak atas tanah dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SSP) dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terkait dengan pembuatan dan pengurusan akta jual beli (AJB) serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akat jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Misalnya Persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhdap harga hak atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jualbeli. Setelah semua persyaratan jual beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atan tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Sedangkan apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jualbeli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

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

Keadaan ini tentunya akan merugikan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena dengan keadaan sebagaimana yang diterangkan di atas maka kepentingan berbagai pihak terutama yang akan melakukan jual beli hak atas tanah akan terganggu, karena tidak terpenuhinya keinginan mereka sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang diharuskan tentang jual beli hak atas tanah belum terpenuhi. Untuk mengatasi hal sebagaimana diterangkan di atas tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi dalam bidang pertanahan maka dibuatlah sebuah terobosan dalam bentuk sebuah perjanjian pendahuluan yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dimana isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli hak atas tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannyaperjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

DAFTAR PUSTAKA

- R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17, Intermedia, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1974, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung.
- M.Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta.
- Wiryono Prodjodikoro, 1989, *Asas-Asas hukum perjanjian*, Bale, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A.Qiram Syamsuddin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.
- M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Wiryono Projodikoro, 1989, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Liberty, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan – Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang*, Cet. 1, Mandar Maju, Semarang.
- J. Satrio, 1995 *Hukum Perikatan, Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Cet. 3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ropaun Rambe, 2003, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta.
- Eddy. O.S. Hiariej, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Cet 1, Erlangga, Jakarta.

Badruzaman, 2000, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III dengan Penjelasan*, Sinar Graha, Bandung.

Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

A. Pittlo, 1978, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermedia, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Pieter E. Latumenten, 2003, “*Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) Tidak Termasuk Kuasa Mutlak*”, Jurnal Renvoi 4 : September, Jakarta.

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP Cipta Jaya, Jakarta.

Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Moch Chidir Ali, Achmad Samsudin, 1993, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar Maju, Bandung.