

**ASAS I'TIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN
ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT)
DENGAN CARA DICICIL
(Studi Terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Oleh Notaris
di Kabupaten Lamongan)**

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:
GUNTUR MAHDAR
NIM: 166010202111012

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

T E S I S

**ASAS ITIKAD BAIK DALAM PENYELESIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN
HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL
(Studi Kasus Akta Pengikatan Jual Beli Oleh Notaris Di Kabupaten
Lamongan)**

Oleh :
GUNTUR MAHDAR
Nim : 166010202111012

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 30 Juli 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Prija Djatmika, S.H. M.S.
Ketua

Dr. Istislam, S.H. M.Hum..
Anggota

Malang,

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 30 Juli 2018

Mahasiswa

Nama : GUNTUR MAHDAR
Nim : 166010202111012
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Guntur Mahdar, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018. **ASAS I'TIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL**, Komisi Pembimbing Utama : Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S., Pembimbing Kedua : Dr. Istislam, S.H., M.Hum.

Lahirnya akta PPJB-HAT yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, dengan Adanya pencantuman syarat batal dalam PPJB-HAT. maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Syarat batal yang kedua berbunyi apabila pembangunan telah selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Hal ini terdapat ketidakpastian hukum antara pihak. Untuk menelusuri dan meneliti dalam problematika tersebut maka difokuskan permasalahan. Apakah penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas i'tikad baik dan upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas didasarkan asas i'tikad baik. Penelitian ini yaitu yuridis empiris. Lokasi penelitian ini yaitu di Lamongan. Jenis Dan Sumber Data yaitu primer, sekunder dan tersier. Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini ditemukan pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas i'tikad baik. Bahwa berdasarkan temuan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT) berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya dan wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya.

Kata Kunci: *PPJB, Asas, PPAT*

SUMMARY

Guntur Mahdar, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Universitas Brawijaya, July 2018. **Principle of Good Faith concerning Payment of Right-to-Land Transfer (PPJB-HAT) in Installment**, Adviser First, Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S., Adviser Second : Dr. Istislam, S.H., M.Hum.

The birth of the PPJB-HAT deed made by PPAT is a proof of certain legal acts concerning the right to land or Unit of Flats. The legal act referred to is: the sale and purchase, with the existence of the unconditional terms in PPJB-HAT. then the prospective buyer has the right to cancel it and receive the advance payment. The second cancel condition reads when construction has been completed in due course but the prospective buyer cancels it unilaterally, then the potential buyer will lose his face. There is a legal uncertainty between the parties. To search and resolve in the problem then focuses the problem. Is the settlement of payment for the transfer of land rights in installments as the above case has been based on good faith principles and efforts in the settlement of payments over the transfer of land rights in installments as the case above based on the principle of good faith. This research is empirical juridical. The location of this research is in Lamongan. Types And Sources Data is primary, secondary and tertiary. Data analysis in this research is conducted qualitatively, that is all data obtained then arranged systematically and analyzed by deskriptip qualitative. The results of this study found payment of the transfer of land rights in installments as the above case has been based on good i'tikad principles. That based on the findings of the Sale and Purchase Agreement (PPJB-HAT) functions as a preliminary agreement or preliminary agreement which provides confirmation to enter into the principal agreement, and settles a legal relationship if matters agreed in the sale and purchase agreement have been fully implemented and the wanprestasi occurs if a person (buyer) neglects to perform its obligations, as agreed upon in the sale and purchase agreement between the seller and the buyer. With the existence of such Default, the legal consequences arising are agreements made by the parties may be canceled or canceled by itself.

Keywords: *PPJB, Principle, PPAT*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Dengan mengucap puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat beserta hidayahnya sehingga saya bisa menyelesaikan penelitian tesis ini dengan lancar. Shalawat serta salam saya haturkan kepada Baginda Rosul Nabi Muhammad SAW, berkat beliaulah pembawa Islam, iman dan ihsan sehingga kita bisa menikmati cahaya ilmu.

Semua yang penulis capai tidak terlepas dari segala upaya kesabaran dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani, M.S selaku Rektor Universitas Brawijaya Malang;
2. Bapak Dr. Rahmad Safa'at, S.H., M.S.i selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
4. Bapak Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan untuk segera menyelesaikan pembuatan tesis ini;
5. Bapak Dr. Istislam, S.H., M.Hum Selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan bimbingan, petunjuk serta dorongan untuk segera menyelesaikan pembuatan tesis ini;
6. Bapak Dr. Tunggul Anshari Setia Negara, S.H., M.Hum selaku Dosen Penguji Utama sidang Tesis Penulis, terima kasih atas saran dan masukan yang telah diberikan untuk perbaikan tesis ini;

7. Ibu Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.H selaku Dosen Penguji Kedua sidang Tesis Penulis, terima kasih atas saran dan masukan yang telah diberikan untuk perbaikan tesis ini;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak/Ibu yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama belajar di Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
9. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
10. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan tahun 2016 kelas D yang telah memberikan dorongan dan semangatnya kepada penulis;
11. Kedua Orang Tuaku Bapak Suyatno dan Mama Mujiarti serta kedua Mertuaku Bapak H. Nurhadi, SH dan Ibu Hj. Asmayah yang kuhormati dan kusayangi, semoga sehat selalu, terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini dan berharap untuk terus mendoakan serta memberi nasehat untuk kesuksesan dan karir yang lebih baik lagi;
12. Yang sangat dicintai istri Iva Qohari dan yang teramat disayangi ananda Ilsa Velika Aura yang senantiasa menjadi inspirasi, semangat, memberi doa, dan dukungan yang telah kalian berikan sampai hari ini dan semua pencapaian saya selama ini akan saya persembahkan untuk kalian;
13. Serta para pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah turut membantu dalam penyelesaian tesis ini.
Penulis hanya dapat mendoakan mereka yang telah membantu dan membimbing dalam segala hal yang berkaitan dengan penulisan tesis ini semoga diberikan balasan dan rahmad dari Tuhan yang maha kuasa. Selain itu saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, Juli 2018

Penulis



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Persetujuan	ii
Lembar Pernyataan Originalitas	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan	vii
Summary	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1..... Latar Belakang	1
1.2..... Rumusan Masalah	7
1.3..... Tujuan Penelitian	7
1.4..... Orisinalitas Penelitian	9
1.5..... Kerangka Teoritik	13
1.5.1. Teori Perjanjian.....	13
1.5.2. Teori Keabsahan.....	17
1.5.3. Teori Penyelesaian Sengketa.....	18
1.5.4. Teori Kepastian Hukum.....	22



1.6.....	Metode Penelitian	23
1.6.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....		23
1.6.2. Lokasi Penelitian.....		25
1.6.3. Jenis dan Sumber Data.....		25
1.6.4. Teknik Pengumpulan Data.....		27
1.6.5. Teknik Analisis Data.....		27
1.7.....	Sistematika Penulisan	28
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....30		
2.1. Pengertian Akta Otentik.....		30
2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli.....		31
2.3. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian.....		32
2.4. Aspek Hukum Pengikatan Jual Beli.....		38
2.5. Fungsi Pengikatan Jual Beli.....		39
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....40		
3.1. Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Di Cicil Sebagaimana Kasus Di Atas Sudah Berdasarkan Asas I'tikad Baik.....		40
3.1.1. Fungsi Atas Pengikatan Jual Beli Dengan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil.....		54
3.1.2. Kekuatan Mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dengan Cara Dicicil.....		61
3.1.3. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak.....		64
3.2. Upaya Dalam Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil Sebagaimana Kasus Di Atas Didasarkan Asas I'tikad Baik.....		71
BAB IV PENUTUP.....79		
4.1. Kesimpulan.....		79
4.2. Saran.....		80
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Orisinalitas Penelitian

9



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043) yang dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Berangkat dari amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696)¹.

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti

¹Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696 kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696

dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT².

Keberadaan PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya bahwa jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT.

Posisi Permasalahan yang terjadi dilapangan yaitu: sebagaimana ketentuan pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli.³

“Dalam hal tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 2 tersebut terlewati dan Pihak Kedua tidak melunasi harga tanah yang telah disepakati maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari sisa pembayaran yang belum terbayarkan”

Adapun pasal selanjutnya yaitu mencantumkan klasula sebagai berikut.⁴

“Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak”.

Kasus yang terjadi tersebut dapat dilihat bahwa akta PPJB-HAT yang merupakan akta otentik tersebut tidak bisa dibatalkan begitu saja oleh para

³Isi pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor (tidak disebutkan)

⁴Isi pasal 7 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor (tidak disebutkan)

pihak tanpa melalui pengadilan. Sejauh ini berdasarkan realita yang terjadi di masyarakat, bahwa dengan dibuatkan suatu akta otentik akan menjadi kepastian esensi perjanjian kepada para pihak, akan tetapi dengan adanya klausul sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 (baca, PPJB) tidak menjamin kepastian hukum, dikarenakan salah satu pihak bisa berdalih dan menggantungkan pihak yang lain .

Sebagaimana hasil wawancara dengan pihak penjual,

“bahwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 tersebut saya bener pihak pembeli jika tidak melunasi harga tanah yang disepakati, maka dikenakan denda sebesar 5%, tapi malah saya sampai hari ini, jadi menunggu terus, walaupun pembeli dikenakan denda, ya tapi kan tidak ada jelas sampai kapan berakhir.”⁵

Pasalnya dalam klausula pasal 6 yang terdapat pada PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukur i'tikad baik dari pihak pembeli, jika melakukan keterlambatan pembayaran, jika demikian ini akan membuat pihak penjual terkatung-katung dalam menunggu pembayaran dicicilan yang dijanjikan oleh pihak pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1320 KUHPerdota disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat

⁵ Hasil wawancara dengan pembeli, pada tanggal 30 Maret 2018.pukul 10.00 Wib

perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja.

Pasal 1320 KUHPerdara disebut sebagai ketentuan yang mengatur asas konsensualisme, yaitu perjanjian adalah sah apabila ada kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam membuat semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak, adalah i'tikad baik dari pihak yang membuat perjanjian. I'tikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang akan diperjanjikan⁶.

Demikian asas itikad baik mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya⁷

⁶Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 26.

⁷Sutan Remy Sjahdeni, **Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di**

Selaras dengan pendapat R. Soebekti menyatakan, bahwa perjanjian 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 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 pembeli⁸.

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya

Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm49.

⁸Subekti, R. **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.hlm, 35-37

serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Isu tersebut di atas menjadi landasan dalam penelitian ini sehingga difokuskan pada judul, “ASAS I’TIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas i’tikad baik?
2. Bagaimana upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil yang menguntungkan kedua belah pihak?

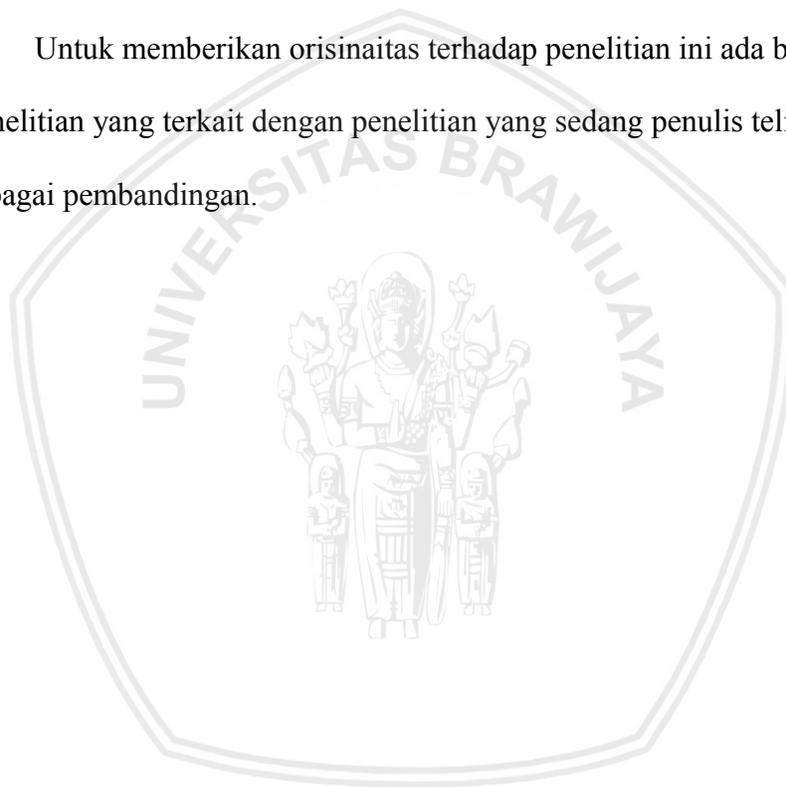
1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penerapan asas i’tikad baik dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution).

2. Untuk merumuskan upaya hukum dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil berdasarkan atas asas i'tikad baik dan menguntungkan kedua belah pihak(win win solution)

1.4. Orisinalitas Penelitian

Untuk memberikan orisinalitas terhadap penelitian ini ada beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang sedang penulis teliti sebagai pembandingan.



Tabel 1.1: Orisinalitas Penelitian⁹

⁹Kreasi Penulis.

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Pande Putu Doron Swardika Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014. <i>“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah”</i>	Persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas tentang peralihan hak atas tanah.	Perbedaan yang mendasar dengan penelitian ini yaitu, dari aspek peralihannya, yaitu transaksi yang dilakukan, yaitu antara PPJB dan AJB	Bisa menjadi bahan kajian dalam menambah khazanah keilmuan dalam kesempurnaan tesis ini	Adapun kebaruan dalam penelitian ini yaitu, adanya suatu pasal dalam PPJB tentang peralihan HAT
2.	Putu Vera diana Purnama, Mahasiswi magister kenotariatan universitas udayana Denpasar tahun 2015. <i>“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak”</i>	persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas dan fokus kajiannya yaitu berkaitan dengan proses peralihan Hak Tas tanah yang dituangkan dalam bentuk Akta	Perbedaan yang mendasar yaitu, terletak pada aspek adanya unsur pemalsuan dalam proses peralihan hak atas tanahnya	Memberikan informasi data terkait peralihan objek tanah yang merujuk kepada aspek pertanggung jawaban seorang pejabat yang berwenang	Kebaruan dari tesis ini yaitu, yaitu lebih fokus pada aspek keabsahan dari isi pasal dalam PPJB Hak atas tanah
3	Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010. Evi Murniaty, <i>Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik”</i>	Persamaannya yaitu, bagaimana seorang notaris melaksanakan kode etik jabatannya, sehingga tidak melanggar terhadap hak-hak para pihak dalam melakukan proses PPJB-HAT	Perbedaannya yaitu lebih fokus pada PPJB sedangkan dalam penelitian yang ditulis oleh saudari Evi tersebut lebih pada aspek tanggung jawab seorang notaris dalam hal pelanggaran kode etik	Menjadi acuan dari aspek pertanggung jawaban seorang notaris dalam melakukan pertanggung jawaban dalam hal terjadi pelanggaran	Hal yang terbaru dari penelitian ini, yaitu mengelaborasi dari aspek memahami pasal per pasal dalam PPJB yang dilakukan oleh para pihak dalam peralihan Hak atas tanah

Pertama. Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika dengan judul “**Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah**”¹⁰, dalam penelitian ini jika dikaji secara mendasar digambarkan bahwa posisi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang menjadi tonggak dalam proses penegakan hukum di bidang pertanahan, nantinya akan memberikan kepastian hukum pada para pihak. Negara merupakan representasi dalam melaksanakan suatu jabatan untuk menjadi sandaran dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga untuk mengantisipasi dalam memberikan praktek kepada masyarakat seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hukum, sehingga permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini lebih fokus pada tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya, jika mengandung cacat hukum dan bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam menelaah penelitian ini untuk mendapatkan suatu kebenaran dalam penelitiannya, maka penelitian ini berangkat dari suatu isu hukum yang terjadi di masyarakat, dan digunakan suatu pendekatan-pendekatan sebagai lintasan untuk menjawab permasalahan. Maka dari hasil telaah dalam penelitian ini baik secara objek yang diteliti terdapat beberapa perbedaan dan

10 Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014.

persamaan dengan penelitian yang sedang peneliti kaji dalam penelitian ini, yaitu mengenai fokus yang menjadi bahan analisis hukumnya. Penelitian ini lebih fokus pada pendekatan normatif.

Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT dapat dikenai sanksi sebagai wujud pertanggungjawaban yang tidak diatur oleh peraturan jabatan PPAT.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Putu Vera Purnama Diana, dengan judul *“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.”*¹¹ Penulis dalam tesisnya memberikan pandangan tentang pertanggungjawaban Notaris selaku pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan Aktanya. Berangkat dari Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam kaitannya dengan aspek pidana dimana muaranya adalah apabila notaris tidak memenuhi syarat-syarat yang menjadi kewajiban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Penulis dalam penelitian tesis ini yaitu mengkaitkan dengan pasal 263, 264 dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian para pihak.

Penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian normatif, yang berangkat dari kekosongan hukum. Orientasi dari penelitian ini yaitu suatu keinginan dari penulis untuk memberikan sandaran hukum bagi seorang notaris

11 Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar tahun 2015.

dalam porsi pertanggung jawaban terhadap akta jika terdapat keterangan dari para pihak.

Untuk menghindari suatu kesalahan yang fatal dari akta yang dibuat oleh notaris maka dalam tesis ini tentunya untuk menunjang penelitian yang sedang ditulis oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu menyimpulkan hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta notaris menurut lain jika penipuan tersebut bersumber dari notaris maka tanggung jawab tersebut menjadi tanggung jawab notaris.

Berdasarkan atas kajian dari tesis diatas terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang ditulis oleh penulis yaitu dari segi objek penelitiaannya lebih fokus pada tanggung jawab yang bertumpu dalam pertanggungjawaban jika terdapat unsur pemalsuan atau keterangan tidak benar dari para pihak yang dituangkan dalam akta. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan penulis objek penelitian yang di angkat yaitu mengenai tanggung jawab dan akibat hukum dari akta yang dikeluarkan notaris jika terdapat cacat hukum.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Evie Murniaty. Dengan judul “ **Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik**”¹² Dalam penelitian tesis ini berangkat dari sebuah pelanggaran-pelanggaran yang sering terjadi pada notaris baik dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun yang memangku

12 Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010.

dan menjalankan jabatan notaris melanggar ketentuan kode etik atau disiplin organisasi.

Penelitian ini yaitu berangkat dari isu hukum faktual yang menganalisis terhadap kejadian dilapangan sebagai bahan pertimbangan untuk menemukan suatu jawaban. Terdapat beberapa pelanggaran yang di angkat. Proses dalam penelitian ini yaitu menggunakan cara penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptip analitis.

Untuk mengetahui tanggung jawab dari seorang notaris jika terdapat suatu pelanggaran maka digunakan bahan analisis hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga dalam tesis ini bisa menjadi acuan bahan bacaan bagi penulis untuk dijadikan referensi mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh seorang notaris kepada pihak dan akibat hukum. Berangkat dari analisis hasil penelitian tesis ini, maka terdapat suatu perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang penulis tulis, yaitu mengenai pendekatan-pendekatan yang digunakan dan berangkat suatu fakta hukum, sehingga objek yang diteliti terdapat perbedaan, baik esensi dan substansi.

1.5.

Kerangka Teoritik

1.5.1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan.

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹³

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan

kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu :¹⁴

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkari orang-orang yang tidak cakap untuk rnembuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang clitaruh di bawah pengampuan.

¹³ Komariah, "**Hukum Perdata**", (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 174.

3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. I Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c) Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah,

d) Sebab yang halal.

Sebab atau causa ini yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya

dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut “syarat subjektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subjek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut

syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah: ¹⁵

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Perdata), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Perdata).

Selain itu, barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi I yang dipakai negara.
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-Undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka

¹⁵*Ibid.*, hlm. 176.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.¹⁶

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

- 1) Kekhilafan (*dwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

1.5.2. Teori Keabsahan

Teori keabsahan dihubungkan dengan keabsahan akta notaris, maka hal ini mengacu pada Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata,

¹⁶ Komariah, *Loc. cit.*, hlm. 176.

(selanjutnya disebut KUHPer). Pasal 1868 KUHPer merupakan dasar otensitas akta notaris dan juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris.¹⁰ Selain dalam Pasal 1868 KUHPer, mengenai keotentikan akta notaris juga diatur dalam undang-undang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 yaitu,

Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dalam penelitian ini, kontrak yang ditandatangani adalah akta notaris, yang berarti menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, harus ditandatangani oleh para pihak

Aspek kewenangan mensyaratkan tiap tindakan pemerintahan harus praktis yang lebih diarahkan untuk memecahkan masalah-masalah praktis.¹⁷ Bidang ilmu hukum memiliki karakter yang khas yakni dengan sifatnya yang normatif. Sifat khas (sui generis), ilmu hukum tersebut bercirikan: a) bersifat empiris analitis yakni memaparkan dan menganalisis terhadap isi dan struktur hukum; b) sistimatisasi gejala hukum; c) melakukan interpretasi terhadap substansi hukum yang berlaku; d) menilai hukum yang berlaku; serta e) arti praktis ilmu hukum berkaitan erat dengan dimensi normatifnya.

¹⁷Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)**, (Yogyakarta: Laks.Bank Pressindo, 2007), hlm. 27.

Penelitian ini beranjak dari adanya konflik norma dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sedangkan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris.

1.5.3. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu

solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.¹⁸

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- a. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.

¹⁸Dean G Pruitt & Z. Rubin, **Konflik Sosial**, Yogyakarta: PustakaPelajar, 2004, h. 4-6.

- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai.

Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.

- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.
- c. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-*Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan undangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999

tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa dipengadilan dikenal dengan hukum acara.¹⁹

1.5.4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut :²⁰

- 1) Aliran Etis (yang Menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).
- 3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada

¹⁹ Ibid, hlm. 11-12

²⁰ Ahmad Ali, **“Menguak Tabir Hukum”**, (Jakarta: Chandra Pratama, 1993), hlm. 84.

penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).²¹

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.²²

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu:²³

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
2. Tidak boleh sering dirubah;
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;
7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

21Ahmad Rifai, **“Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif”**, (Jakarta: Sinar Grafika .2010), hlm. 131.

22Peter Mahmud Marzuki, **“Pengantar Ilmu Hukum”**, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

23Ahmad Rifa’I, *Op.cit.*, hlm. 38.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Adapun jenis dalam Penelitian ini yaitu yuridis empiris yang dilakukan sebagai upaya untuk menelaah dan mencermati serta memaknai secara mendalam, bagaimana pola gejala sosial masyarakat yang terjadi dalam proses interaksi satu sama lain dalam melakukan proses peralihan jual beli tanah yang di tuangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT). Yaitu Asas I'tikad baik dalam peralihan atas jual tanah yang dilakukan oleh para pihak.

Suatu penelitian tidak lepas dengan yang namanya pendekatan. Hal ini adalah sebuah cara untuk mencapai sebuah tujuan. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu disesuaikan dengan masalah yang penulis kaji penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, pendekatan ini dilatar belakangi oleh pemikiran penulis bahwa hukum itu selalu hidup dan berkembang sesuai adanya masyarakat. Maka dari itu dengan kajian secara faktual bahwa penelitian ini nantinya akan mengoreksi masalah-masalah tersebut yaitu dengan cara Yuridis sosio kultural.²⁴

Adapun konsep hukum yang dibangun dalam penelitian ini yaitu bagaimana suatu kebiasaan masyarakat reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam

24Johnny Ibrahim. “**Teori & Metodologi penelitian hukum Normatif.**” Edisi Revisi. Cet-Kedua. (Malang; Banyumedia Publishing, 2006)hlm.97-98,,

penelitian ini yaitu pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Selain itu, dikenal juga yuridis sosiologis pendekatan sosiologi tentang hukum.

Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang tetap, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial²⁵ dengan materi penelitian ini sedangkan faktor empirisnya adalah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dengan dituangkan dalam pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

1.6.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di Kabupaten Lamongan, karena ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan dituangkan pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT), Hal ini terjadi tidak kepastian hukum kepada penjual terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli, sedangkan klausula pasal 6 dalam PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukuhkan i'tikad dari pihak pembeli.

1.6.3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- 1) Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kali. Dalam penelitian ini data primer dapat diperoleh dari pengalaman dan observasi, pendapat dari para pihak, serta

25Mukti fajar ND dan Yulianto AChmad, hlm, *op.Cit.*, hlm.47-49

- seorang Notaris-PPAT yang berkaitan dengan permasalahan sesuai tema-tema yang telah ditentukan menjadi responden dalam penelitian ini..
- 2) Data sekunder, adalah ialah suatu upaya penelusuran terhadap dokumen, peraturan perundang-undangan, secara spesifik dalam sumber sekunder ini yaitu surat-surat, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Sertifikat dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tema tersebut.

Jenis data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan sekunder.

Adapun sumber data dalam penelitian ini di peroleh dari hasil penelitian langsung dari;

1. Wawancara dengan para pihak yang terdapat dalam PPJB-HAT tersebut
2. Wawancara dengan pihak Notaris-PPAT
3. Wawancara dengan pihak-pihak terkait

Selanjutnya data sekunder diperoleh dari penelusuran pustaka dan internet;

Adapun Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari ;

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA
3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan dari PP No 37 Tahun 1998 Tentang PPAT
5. PPJB-HAT Nomor: 03

Sumber data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan data sekunder diperoleh dari;

1. Kamus hukum
 2. Kamus bahasa Indonesia
 3. Ensiklopedia, dan lain-lain
- 1.6.4. Teknik Pengumpulan Data
1. Data Primer didapatkan dari:

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara, baik secara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada pertanyaan, tetapi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban dan situasi yang berlangsung.

Observasi adalah, peneliti sebelum melakukan wawancara terlebih dahulu melakukan pengamatan pada akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

Dari beberapa observasi dan wawancara langsung yang dilakukan oleh penulis didapatkan adanya problematika proses penyelesaian Pembayaran di cicil pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan dari penelusuran bahan pustaka seperti buku-buku yang ada kaitannya dengan tema dan Undang-undang.

1.6.5. Teknik Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasikan secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Agar penulisan tesis ini dapat terarah dan sistematis, dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Sistematika tesis ini terdiri dari empat bab yang akan

diuraikan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Orisinalitas penelitian, Kerangka teoritik, Metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, Pengertian PPJB.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu: Permasalahan pada Rumusan pertama dan kedua.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan ringkasan dari permasalahan-permasalahan yang ada dari hasil pembahasan dan penelitian, kemudian berisi juga saran agar masalah yang ada dalam pembahasan bisa

diselesaikan dengan baik dan adil dan bagi tulisan tesis ini bisa menjadi lebih baik.





BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043) yang dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Berangkat dari amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696)¹.

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti

¹Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696 kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696

dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT².

Keberadaan PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya bahwa jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT.

Posisi Permasalahan yang terjadi dilapangan yaitu: sebagaimana ketentuan pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli.³

“Dalam hal tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 2 tersebut terlewati dan Pihak Kedua tidak melunasi harga tanah yang telah disepakati maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari sisa pembayaran yang belum terbayarkan”

Adapun pasal selanjutnya yaitu mencantumkan klasula sebagai berikut.⁴

“Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak”.

Permasalahan yang terjadi tersebut dapat dilihat bahwa akta PPJB-HAT yang merupakan akta otentik tersebut tidak bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan. Sejauh ini berdasarkan realita yang terjadi

³Isi pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

⁴Isi pasal 7 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

di masyarakat, bahwa dengan dibuatkan suatu akta otentik akan menjadi kepastian esensi perjanjian kepada para pihak, akan tetapi dengan adanya klausul sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 (baca, PPJB) tidak menjamin kepastian hukum, dikarenakan salah satu pihak bisa beralih dan menggantungkan pihak yang lain.

Sebagaimana hasil wawancara dengan pihak penjual,

“bahwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 tersebut saya bener pihak pembeli jika tidak melunasi harga tanah yang disepakati, maka dikenakan denda sebesar 5%, tapi malah saya sampai hari ini, jadi menunggu terus, walaupun pembeli dikenakan denda, ya tapi kan tidak ada jelas sampai kapan berakhir.”⁵

Pasalnya dalam klausula pasal 6 yang terdapat pada PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukur itikad baik dari pihak pembeli, jika melakukan keterlambatan pembayaran, jika demikian ini akan membuat pihak penjual terkatung-katung dalam menunggu pembayaran dicicilan yang dijanjikan oleh pihak pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1320 KUHPerdota disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja.

5 Hasil wawancara dengan pembeli, pada tanggal 30 Maret 2018.pukul 10.00 Wib

Pasal 1320 KUHPerdara disebut sebagai ketentuan yang mengatur asas konsesualisme, yaitu perjanjian adalah sah apabila ada kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam membuat semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak, adalah itikad baik dari pihak yang membuat perjanjian. Itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang akan diperjanjikan⁶.

Demikian asas itikad baik mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya⁷

⁶Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 26.

⁷Sutan Remy Sjahdeni, **Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 49.

Selaras dengan pendapat R. Soebekti menyatakan, bahwa perjanjian 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 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 pembeli⁸.

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli,

⁸Subekti, R. **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998. Hlm. 35-37

tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Isu tersebut di atas menjadi landasan dalam penelitian ini sehingga difokuskan pada judul, “ASAS ITIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik?
2. Bagaimana upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil yang menguntungkan kedua belah pihak?

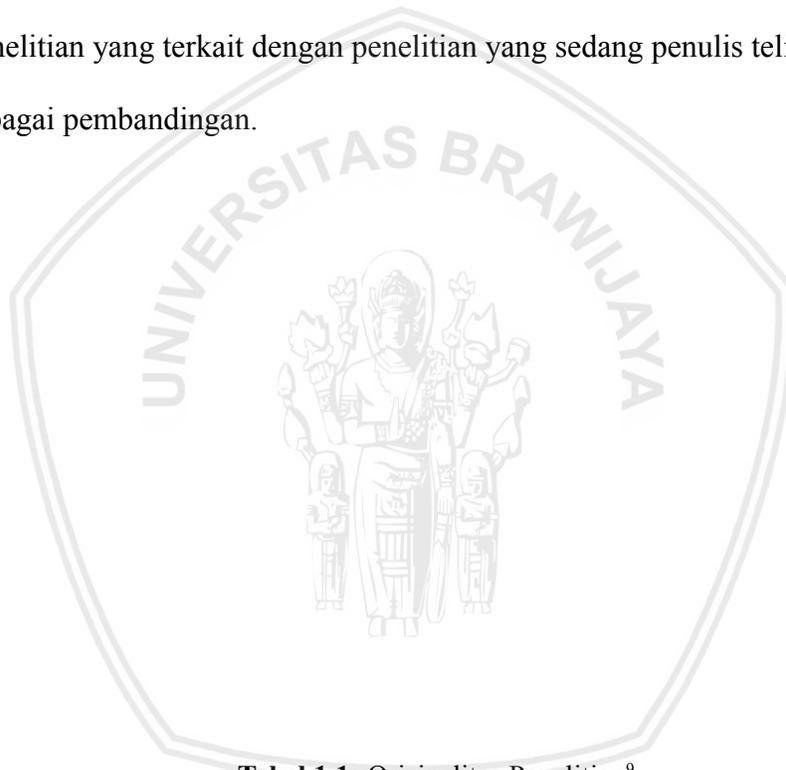
1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution).
2. Untuk merumuskan upaya hukum dalam penyelesaian pembayaran

atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil berdasarkan atas asas itikad baik dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution)

1.4. Orisinalitas Penelitian

Untuk memberikan orisinalitas terhadap penelitian ini ada beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang sedang penulis teliti sebagai pembandingan.



Tabel 1.1: Orisinalitas Penelitian⁹

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Pande Putu Doron Swardika Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas	Persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas	Perbedaan yang mendasar dengan penelitian ini	Bisa menjadi bahan kajian dalam menambah	Adapun kebaruan dalam penelitian ini

⁹Kreasi Penulis.

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
	Udayana. Tahun 2014. <i>“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah”</i>	tentang peralihan hak atas tanah.	yaitu, dari aspek peralihannya, yaitu transaksi yang dilakukan, yaitu antara PPJB dan AJB	khazanah keilmua dalam kesempurnaan tesis ini	yaitu, adanya suatu pasal dalam PPJB tentang peralihan HAT
2.	Putu Vera diana Purnama, Mahasiswi magister kenotariatan universitas udayana Denpasar tahun 2015. <i>“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak”</i>	persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas dan fokus kajiannya yaitu berkaitan dengan proses peralihan Hak Tas tanah yang dituangkan dalam bentuk Akta	Perbedaan yang mendasar yaitu, terletak pada aspek adanya unsur pemalsuan dalam proses peralihan hak atas tanahnya	Memberikan informasi data terkait peralihan objek tanah yang merujuk kepada aspek pertanggung jawaban seorang pejabat yang berwenang	Kebaharuan dari tesis ini yaitu, yaitu lebih fokus pada aspek keabsahan dari isi pasal dalam PPJB Hak atas tanah
3	Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010. Evi Murniaty, <i>Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik”</i>	Persamaanya yaitu, bagaimana seorang notaris melaksanakan kode etik jabatannya, sehingga tidak melanggar terhadap hak-hak para pihak dalam melakukan proses PPJB-HAT	Perbedaannya yaitu lebih fokus pada PPJB sedangkan dalam penelitian yang ditulis oleh saudari Evi tersebut lebih pada aspek tanggung jawab seorang notaris dalam hal pelanggaran kode etik	Menjadi acuan dari aspek pertanggungjaban seorang notaris dalam melakukan pertanggungjwab dalam hal terjadi pelanggaran	Hal yang terbaru dari penelitian ini, yaitu mengelaborasi dari aspek memahami pasal per pasal dalam PPJB yang dilakukan oleh para pihak dalam peralihan Hak atas tanah

Pertama. Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika dengan judul **“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah**

dalam pembuatan akta jual beli tanah¹⁰, dalam penelitian ini jika dikaji secara mendasar digambarkan bahwa posisi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang menjadi tonggak dalam proses penegakan hukum di bidang pertanahan, nantinya akan memberikan kepastian hukum pada para pihak. Negara merupakan representasi dalam melaksanakan suatu jabatan untuk menjadi sandaran dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga untuk mengantisipasi dalam memberikan praktek kepada masyarakat seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hukum, sehingga permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini lebih fokus pada tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya, jika mengandung cacat hukum dan bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam menelaah penelitian ini untuk mendapatkan suatu kebenaran dalam penelitiannya, maka penelitian ini berangkat dari suatu isu hukum yang terjadi di masyarakat, dan digunakan suatu pendekatan-pendekatan sebagai lintasan untuk menjawab permasalahan. Maka dari hasil telaah dalam penelitian ini baik secara objek yang diteliti terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian yang sedang peneliti kaji dalam penelitian ini,

10 Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014.

yaitu mengenai fokus yang menjadi bahan analisis hukumnya. Penelitian ini lebih fokus pada pendekatan normatif.

Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT dapat dikenai sanksi sebagai wujud pertanggungjawaban yang tidak diatur oleh peraturan jabatan PPAT.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Putu Vera Purnama Diana, dengan judul ***“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.”***¹¹ Penulis dalam tesisnya memberikan pandangan tentang pertanggungjawaban Notaris selaku pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan Aktanya. Berangkat dari Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam kaitannya dengan aspek pidana dimana muaranya adalah apabila notaris tidak memenuhi syarat-syarat yang menjadi kewajiban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Penulis dalam penelitian tesis ini yaitu mengkaitkan dengan pasal 263, 264 dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian para pihak.

Penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian normatif, yang berangkat dari kekosongan hukum. Orientasi dari penelitian ini yaitu suatu keinginan dari penulis untuk memberikan sandaran hukum bagi seorang notaris dalam porsi pertanggung jawaban terhadap akta jika terdapat keterangan dari para pihak.

11 Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar tahun 2015.

Untuk menghindari suatu kesalahan yang fatal dari akta yang dibuat oleh notaris maka dalam tesis ini tentunya untuk menunjang penelitian yang sedang ditulis oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu menyimpulkan hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta notaris menurut lain jika penipuan tersebut bersumber dari notaris maka tanggung jawab tersebut menjadi tanggung jawab notaris.

Berdasarkan atas kajian dari tesis diatas terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang ditulis oleh penulis yaitu dari segi objek penelitiannya lebih fokus pada tanggung jawab yang bertumpu dalam pertanggungjawaban jika terdapat unsur pemalsuan atau keterangan tidak benar dari para pihak yang dituangkan dalam akta. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan penulis objek penelitian yang di angkat yaitu mengenai tanggung jawab dan akibat hukum dari akta yang dikeluarkan notaris jika terdapat cacat hukum.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Evie Murniaty. Dengan judul “ **Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik**”¹² Dalam penelitian tesis ini berangkat dari sebuah pelanggaran-pelanggaran yang sering terjadi pada notaris baik dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun yang memangku dan menjalankan jabatan notaris melanggar ketentuan kode etik atau disiplin organisasi.

12 Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010.

Penelitian ini yaitu berangkat dari isu hukum faktual yang menganalisis terhadap kejadian dilapangan sebagai bahan pertimbangan untuk menemukan suatu jawaban. Terdapat beberapa pelanggaran yang di angkat. Proses dalam penelitian ini yaitu menggunakan cara penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptip analitis.

Untuk mengetahui tanggung jawab dari seorang notaris jika terdapat suatu pelanggaran maka digunakan bahan analisis hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga dalam tesis ini bisa menjadi acuan bahan bacaan bagi penulis untuk dijadikan referensi mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh seorang notaris kepada pihak dan akibat hukum. Berangkat dari analisis hasil penelitian tesis ini, maka terdapat suatu perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang penulis tulis, yaitu mengenai pendekatan-pendekatan yang digunakan dan berangkat suatu fakta hukum, sehingga objek yang diteliti terdapat perbedaan, baik esensi dan substansi.

1.5.

Kerangka Teoritik

1.5.1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan.

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹³

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan

kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu :¹⁴

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

¹³ Komariah, "**Hukum Perdata**", (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 174.

3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. I Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c) Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah,

d) Sebab yang halal.

Sebab atau causa yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya

dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut “syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut

syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah: ¹⁵

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Perdata), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Perdata).

Selain itu, barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi I yang dipakai negara.
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-Undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka

¹⁵*Ibid.*, hlm. 176.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.¹⁶

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

- 1) Kekhilafan (*dwwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

1.5.2. Teori Keabsahan

Teori keabsahan dihubungkan dengan keabsahan akta notaris, maka hal ini mengacu pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya disebut KUHPer). Pasal 1868 KUHPer merupakan dasar

¹⁶ Komariah, *Loc. cit.*, hlm. 176.

otensitas akta notaris dan juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris.¹⁰ Selain dalam Pasal 1868 KUHPer, mengenai keotentikan akta notaris juga diatur dalam undang-undang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 yaitu Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dalam penelitian ini, kontrak yang ditandatangani adalah akta notaris, yang berarti menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, harus ditandatangani oleh para pihak

Aspek kewenangan mensyaratkan tiap tindakan pemerintahan harus praktis yang lebih diarahkan untuk memecahkan masalah-masalah praktis.¹⁷ Bidang ilmu hukum memiliki karakter yang khas yakni dengan sifatnya yang normatif. Sifat khas (sui generis), ilmu hukum tersebut bercirikan: a) bersifat empiris analitis yakni memaparkan dan menganalisis terhadap isi dan struktur hukum; b) sistimatisasi gejala hukum; c) melakukan interpretasi terhadap substansi hukum yang berlaku; d) menilai hukum yang berlaku; serta e) arti praktis ilmu hukum berkaitan erat dengan dimensi normatifnya.

Penelitian ini beranjak dari adanya konflik norma dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa

¹⁷Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT**, (Yogyakarta: Laks.Bank Pressindo, 2007), hlm. 27.

syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sedangkan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris.

1.5.3. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima

kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.¹⁸

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- a. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutananya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutananya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk

¹⁸Dean G Pruitt & Z. Rubin, **Konflik Sosial**, Yogyakarta: PustakaPelajar, 2004, h. 4-6.

sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai.

Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat

ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

- c. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-*Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan undang. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan

penyelesaian sengketa dipengadilan dikenal dengan hukum acara.¹⁹

1.5.4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut :²⁰

- 1) Aliran Etis (yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).
- 3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada

¹⁹ Ibid, hlm. 11-12

²⁰ Ahmad Ali, **“Menguak Tabir Hukum”**, (Jakarta: Chandra Pratama, 1993), hlm. 84.

penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).²¹

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.²²

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu:²³

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
2. Tidak boleh sering dirubah;
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;
7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

1.6. Metode Penelitian

21Ahmad Rifai, “**Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif**”, (Jakarta: Sinar Grafika .2010), hlm. 131.

22Peter Mahmud Marzuki, “**Pengantar Ilmu Hukum**”, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

23Ahmad Rifa’I, *Op.cit.*, hlm. 38.

1.6.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Adapun jenis dalam Penelitian ini yaitu yuridis empiris yang dilakukan sebagai upaya untuk menelaah dan mencermati serta memaknai secara mendalam, bagaimana pola gejala sosial masyarakat yang terjadi dalam proses interaksi satu sama lain dalam melakukan proses peralihan jual beli tanah yang di tuangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT). Yaitu Asas Itikad baik dalam peralihan atas jual tanah yang dilakukan oleh para pihak.

Suatu penelitian tidak lepas dengan yang namanya pendekatan. Hal ini adalah sebuah cara untuk mencapai sebuah tujuan. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu disesuaikan dengan masalah yang penulis kaji penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, pendekatan ini dilatar belakangi oleh pemikiran penulis bahwa hukum itu selalu hidup dan berkembang sesuai adanya masyarakat. Maka dari itu dengan kajian secara faktual bahwa penelitian ini nantinya akan mengoreksi masalah-masalah tersebut yaitu dengan cara Yuridis sosio kultural.²⁴

Adapun konsep hukum yang dibangun dalam penelitian ini yaitu bagaimana suatu kebiasaan masyarakat reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem

²⁴Johnny Ibrahim. “**Teori & Metodologi penelitian hukum Normatif.**” Edisi Revisi. Cet-Kedua. (Malang; Banyumedia Publishing, 2006)hlm.97-98,,

norma itu bekerja di dalam masyarakat. Selain itu, dikenal juga yuridis sosiologis pendekatan sosiologi tentang hukum.

Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang tetap, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial²⁵ dengan materi penelitian ini sedangkan faktor empirisnya adalah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dengan dituangkan dalam pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

1.6.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di Kabupaten Lamongan, karena ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan dituangkan pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT), Hal ini terjadi tidak kepastian hukum kepada penjual terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli, sedangkan klausula pasal 6 dalam PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukuhkan terkait i'tikad dari pihak pembeli.

1.6.3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- 1) Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kali. Dalam penelitian ini data primer dapat diperoleh dari pengalaman dan observasi, pendapat dari para pihak, serta seorang Notaris-PPAT yang berkaitan dengan permasalahan sesuai tema-tema yang telah ditentukan menjadi responden dalam penelitian ini..

25Mukti fajar ND dan Yulianto AChmad, hlm, *op.Cit.*, hlm.47-49

- 2) Data sekunder, adalah ialah suatu upaya penelusuran terhadap dokumen, peraturan perundang-undangan, secara spesifikasi dalam sumber sekunder ini yaitu surat-surat, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Sertifikat dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tema tersebut.
- 3) Jenis data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan sekunder.
Adapun sumber data dalam penelitian ini di peroleh dari hasil penelitian

langsung dari;

1. Wawancara dengan para pihak yang terdapat dalam PPJB-HAT tersebut
 2. Wawancara dengan pihak Notaris-PPAT
- Selanjutnya data sekunder diperoleh dari penelusuran pustaka dan

internet;

Adapun Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat

mengikat yang terdiri dari ;

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA
3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan dari PP No 37 Tahun 1998 Tentang PPAT
5. PPJB-HAT Nomor: 03

Sumber data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan data sekunder diperoleh dari;

1. Kamus hukum
 2. Kamus bahasa Indonesia
 3. Ensiklopedia, dan lain-lain
- 1.6.4. Teknik Pengumpulan Data**
1. Data Primer didapatkan dari:

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara, baik secara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh

peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada pertanyaan, tetapi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban dan situasi yang berlangsung.

Observasi adalah, peneliti sebelum melakukan wawancara terlebih dahulu melakukan pengamatan pada akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

Dari beberapa observasi dan wawancara langsung yang dilakukan oleh penulis didapatkan adanya problematika proses penyelesaian Pembayaran di cicil pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan dari penelusuran bahan pustaka seperti buku-buku yang ada kaitannya dengan tema dan Undang-undang.

1.6.5. Teknik Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasikan secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Agar penulisan tesis ini dapat terarah dan sistematis, dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Sistematika tesis ini terdiri dari empat bab yang akan

diuraikan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Orisinalitas penelitian, Kerangka teoritik, Metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, Pengertian PPJB.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu: Permasalahan pada Rumusan pertama dan kedua.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan ringkasan dari permasalahan-permasalahan yang ada dari hasil pembahasan dan penelitian, kemudian berisi juga saran agar masalah yang ada dalam pembahasan bisa diselesaikan dengan baik dan adil dan bagi tulisan tesis ini bisa menjadi lebih baik.



2.1. Pengertian Akta Otentik

Aspek akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1867 dan 1868 Kitab

undang-undang hukum perdata. Memahami bunyi pasal tersebut , bahwa dalam proses pembentukan akta notaris sudah ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai akta tersebut ketika dihubungkan dengan pasal 1867 dan 1868

KUHPerdata tersebut dapatlah di ambil kesimpulan bahwa:

- Akta otentik merupakan alat bukti tertulis
- Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan
- Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat.

Dikenal dengan dua macam akta, yang pertama bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*Partij-akten*) dengan para penghadap menandatangani akta itu, adapun akta yang kedua yaitu akta berisikan tentang *relaas akten* adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan notaris. Akta yang disebut belakangan ini tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh para penghadap dengan menandatangani akta tersebut, akan tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan para saksi, akta berita acara tidak perlu di tanda tangan oleh para penghadap.

2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli (PJB)

Konsep pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata

(KUHPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dibuat para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan

sebagainya.²⁶ Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (PJB).

2.3. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

Perbuatan perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris tidak hanya berpedoman normatif terhadap Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 saja akan tetapi juga melihat KUH Perdata. Kalau dilihat dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, pembuatan akta notaris harus melihat dari aspek lahiriah, material dan formilnya. Aspek lahiriah adalah akta tersebut bentuknya sesuai dengan undang-undang dengan adanya kepala akta, badan akta dan akhir akta. Aspek materialnya adalah isi dari akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Aspek formil adalah adanya suatu kepastian tanggal, bulan, tahun dan waktu dimana para penghadap benar-benar menghadap kepada notaris.

Perjanjian yang dibuat notaris dalam bentuk akta tidak hanya melihat aspek tersebut namun harus melihat syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

26R. Subekti, 1998, **Hukum Perjanjian**, Jakarta : Penerbit Intermasa, hal 75

Syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) yaitu²⁷ :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*).
2. Kacakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Syarat yang pertama mengenai sepakat, sepakat disini yaitu sama-sama telah setuju akan perbuatan tersebut dimana tidak ada unsur paksaan atau sama-sama rela. Syarat yang kedua adalah cakap dimana dalam melakukan perbuatan hukum harus sudah cukup umur. KUH Perdata menerangkan umur seseorang dikatakan dewasa itu 21 (dua puluh satu) tahun dan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dikatakan dewasa umur 18 (delapan belas). Perlu diketahui cakap saja tidak cukup namun harus memiliki kewenangan juga.

Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subjektif dan apabila tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan oleh para pembuatan perjanjian. Syarat kedua dan ketiga dikenal dengan syarat objektif apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya akan batal demi hukum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka kontrak dianggap tidak sah.

Selain syarat sahnya perjanjian, ada pula unsur-unsur perjanjian antara lain:

27Agus Yudha Hernoko, "**Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**", (Yogyakarta : LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 136.

1. Unsur esensialia, unsur yang mutlak ada dalam suatu perjanjian (karena ditetapkan melalui undang-undang yang bersifat memaksa). Contoh: “Sebab yang halal”
2. Unsur naturalia, unsur yang tidak mutlak ada (ditetapkan dalam undang-undang yang bersifat mengatur; boleh disimpangi atas kesepakatan para pihak).
Contoh: Menyimpang dari Pasal 1491 KUH Perdata, biaya pengiriman ditanggung oleh pembeli (bukan penjual).
3. Unsur aksidentalialia, unsur yang tidak ditetapkan oleh UU; boleh ditambahkan atas kesepakatan para pihak. Contoh: Jual beli rumah mencakup AC yang sudah terpasang.

Ketentuan yang sangat penting dalam hubungan dengan perjanjian menurut KUH Perdata, antara lain adalah Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu:

1. bebas membuat jenis perjanjian apa pun;
2. bebas mengatur isinya;
3. bebas mengatur bentuknya.

Kesemuanya dengan persyaratan tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Timbul pertanyaan apakah perjanjian baku memenuhi asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 dan 1338 ayat (1) KUH Perdata. Agar

suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

a. Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

1). Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

- a). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c). Suatu hal tertentu.
- d). Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam :

- (1) dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
- (2) dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa

prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

2). Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara, yang terdiri dari :

- a). Syarat itikad baik.
- b). Syarat sesuai dengan kebiasaan.
- c). Syarat sesuai dengan kepatutan.
- d). Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

b. Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :

- 1). Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 2). Syarat akta notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 3). Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 4). Syarat izin dari yang berwenang.

Merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a). Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat objektif tersebut adalah suatu hal tertentu dan tentu sebab yang halal.

b). Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*)

Dilanggarnya syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

c). Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*)

Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Bedanya dengan perjanjian yang batal demi hukum adalah bahwa perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan masih mungkin dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Sedangkan bedanya dengan perjanjian yang dapat dibatalkan (*voidable*) adalah bahwa dalam perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkan kontrak tersebut, sementara perjanjian yang tidak dilaksanakan belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Contoh perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi dibuat secara lisan, tetapi kemudian perjanjian tersebut ditulis oleh para pihak.

2.4. **Aspek Hukum Pengikatan Jual Beli**

Pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual

beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti 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 belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

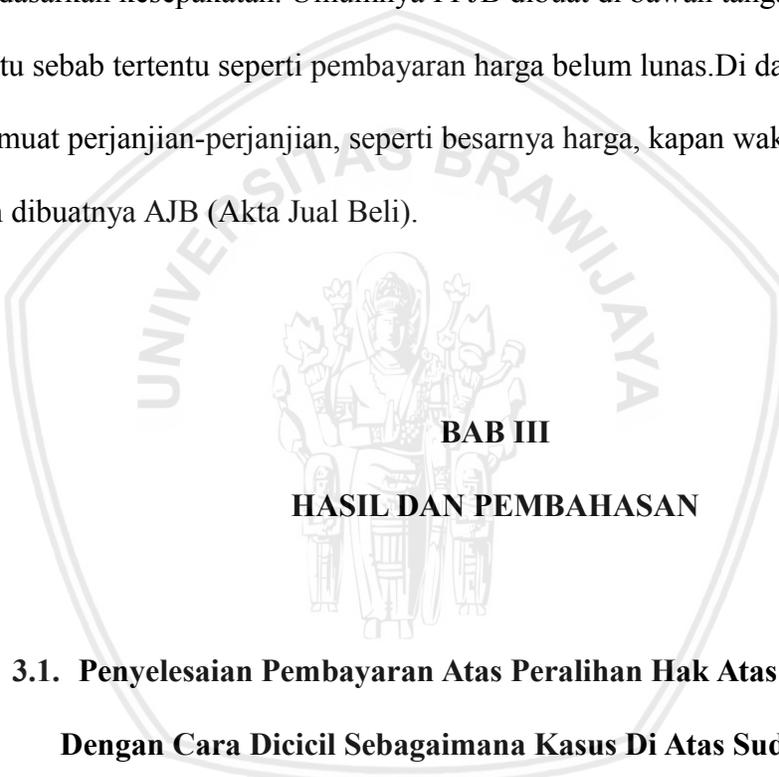
Sedang menurut Herlien Budiono, pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2.5. Fungsi Pengikatan Jual Beli (PJB)

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. 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.²⁸

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB (Akta Jual Beli).



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara D Cicil Sebagaimana Kasus Di Atas Sudah Didasarkan Asas P'tikad Baik

Sebagaimana terdapat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

²⁸ Herlien Budiono, artikel “**Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak**”
Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan peralihan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya meninggal dunia atau atas dasar pembagian harta bersama dari perkawinan, sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtanggankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan peralihan hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang sengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak lain yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan

atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain adalah:

1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
2. Hak guna usaha yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
3. Hak guna bangunan atas tanah negara yang pemegang haknya adalah warga negara Indonesia
4. Hak milik atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
5. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia

Mengenai peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun terdapat beberapa ketentuan, yaitu:

1. Ada hak atas tanah yang dapat beralihkan atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain tanpa suatu persyaratan.
2. Ada hak atas tanah yang tidak dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain.

3. Ada hak atas tanah yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain dengan suatu persyaratan tertentu, berupa ijin dari pejabat yang berwenang atau persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau atau pemegang hak milik yang bersangkutan.

Sebagaimana hasil penelusuran penulis berkaitan dengan peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Bab Kelima memberi konsep tentang jual beli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan : “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan kedua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan yang dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminology hukum kata-kata *Right* diartikan hak

yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.²⁹

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar-menukar
4. Pemisahan dan pembagianbiasa
5. Pemisahan dan pembagian hartawarisan
6. Penyerahan hibahwasiat
7. Hipotik
8. *Creditverbal*.

Di dalam perkembangannya dapat terjadi karena adanya hak tanggungan dan wakaf. Menurut Peraturan Menteri Agraria nomor 14 tahun 1961 pasal 1 menentukan:”pemindahan hak, ialah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak, atas tanah kepada pihak lain”

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas

29 I.P.M. Ranuhandoko, 2000, **Termonologi Hukum Inggris-Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, hal.487

tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa sertipikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan UUPA disebutkan: bahwa “ setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria”. Menurut ketentuan

tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya di singkat PPAT. Dengan demikian ada unsur Absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal dengan Adol Plas (jual lepas) yang artinya pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum adat.³⁰ Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum adat menurut Effendi

30 Boedi Harsono, 2011, *Op. Cit.* hal 135

Perangin, adalah:³¹

a. Kontan atau tunai

Kontan atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayarkan dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa (desa adat) menjadi terang dan bukan perbuatan melawan hukum (gelap). Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah

31 Effendi Perangin, 1989, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi**, Rajawali, Jakarta, hal16.

yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang dianggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sebagai perbandingan, berikut diuraikan tentang jual beli tanah menurut BW. Pengertian jual beli dimuat dalam pasal 1457 B.W. yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan selanjutnya, dalam pasal 1458 menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata. Baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1793 KUH Perdata yang substansinya menyatakan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Di sini antara pembeli dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerimaan kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak. Karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Di dalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasarkan pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa resiko dan konsekuensi

hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggungjawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktek peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah terdiri dari syarat materiil dan syarat formil yaitu :

1. Syarat materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus

mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut :

a. Syarat menjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alat lain selain sertipikat.
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengempu atau kuratornya.
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama

dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

b. Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badansosial.
- b. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan diIndonesia.
- c. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan diIndonesia.
- d. Apabila obyek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak

Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah tersebut adalah subyek Hak Pakai bersifat Privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa terjadi jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

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

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, kepala Kantor Pertanahan/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”

Atas dasar ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah di bidang Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan Pembeli) perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

3.1.1. Fungsi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat

adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai 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. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat dipenuhi, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut

dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB).

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah belum adanya sertipikat karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.³²

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu

32 Muchtar Rudianto, 2010, **Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan**, Rajawali Press, Jakarta, hal.38.

hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.³³

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

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan

33 Herlien Budiono, 2004, *artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"* *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal.57

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.³⁴

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan mantan suami dengan mantan istri terkait dengan harta bersama setelah memperoleh putusan perceraian di Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang kemudian dengan adanya kekhawatiran dari salah satu pihak bahwa adanya niat pengingkaran isi perjanjian tersebut maka dihadapan Notaris di sahkan dengan melegalisasi dan Mewarmerking sehingga menjadi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang otentik. Akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.³⁵

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab

34 Kamaluddin Patradi, 2010, **Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**, Gamma Press, Yogyakarta, hal.20.

35 Aditya Sudarnanto, 2009, **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban**, Pelita Ilmu, Semarang, hal. 21.

Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat

³⁶ Muchlis Patahna, 2009, **Problematika Notaris**, Rajawali. Jakarta. hal. 9.

akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).³⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan

³⁷ Setyawan, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, (Jakarta: Bina Cipta, 1987) hal. 36.

yang bentuknya bebas.³⁸

Adapun Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SPPT) 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).

3.1.2. Kekuatan Mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dengan Cara D cicil

Kekuatan hukum dari akta pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli

38 Herlien Budiono, 2004, artikel “**Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal. 57.

adalah sangat kuat. Yang mana pengikatan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak yg sebelumnya pernah melangsungkan perkawinan yang karena suatu sebab para pihak bercerai. Setelah perceraian yang diputuskan oleh pengadilan negeri maka kedua pihak sepakat untuk membagi harta bersama mereka berdasarkan hasil mediasi, sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Berdasarkan hasil kesepakatan bersama yang disahkan di notaris maka kedua pihak melanjutkan proses jual beli dari harta bersama tersebut melalui PPAT. Untuk selanjutnya PPAT melanjutkan proses jual beli berdasarkan surat perjanjian pembagian harta gono gini yang merupakan dasar bagi notaris untuk membuat surat kuasa bagi PPAT untuk melanjutkan proses peralihan hak atas tanah setelah perceraian tersebut.

Oleh karena itu, akta pengikatan jual beli atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat. Hal ini dikarenakan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil yang merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah

tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.³⁹

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa

39 Ferdianto Syahrul, 2006, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Sumber Ilmu. Bandung. hal.11.

perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁰

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (last giving), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Apabila salah satu persyaratan untuk membuat pengikatan jual beli dalam pembuatan akta jual beli tidak terpenuhi oleh para pihak terkait dengan harta bersama pembelian kembali maka akibat yang ditimbulkan adalah

40 A. Kohar, 1983, **Notaris Dalam Praktek Hukum**, Alumni, Bandung, hal. 47

Notaris PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tanah dan dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak.
2. Karenasyarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
3. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli.

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3.1.3. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak

Akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *acta*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *acte*, sementara dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta adalah surat atau tulisan sehingga menurut hukum Perancis akta merupakan dokumen formal. Selanjutnya menurut S.J. Fockema Andreae, dalam bukunya “*Recht Geleerd handwoorddednboek*”, kata akta dikemukakan berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti *geschrift* atau surat

sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴¹

A. Pitlo sejalan dengan hal di atas mengartikan akta itu sebagai “Surat-surat yang ditanda tangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”³⁸ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris merumuskan bahwa, akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Selanjutnya menurut ketentuan umum Pasal 1 angka 4 PP nomor 37 tahun 1998 menentukan bahwa, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dimaksudkan dalam hal ini adalah akta jual beli yakni jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT. Akta jual beli mempunyai tiga unsur pokok yakni unsur Essensialia, unsur Naturalia, dan unsur Aksidentalialia, berikut ini uraian ketiga unsur akta jual beli

41 R. Subekti dan Tjitrosudibio 1980, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta. hal.9.

balik nama.⁴²

1. Unsur Essensialia:

Unsur essensialia, adalah merupakan unsur pokok yang harus ada dalam suatu akta jual beli. Unsur essensialia dalam akta jual beli mewujudkan bentuk utuh dari suatu akta otentik, akta jual beli merupakan akta otentik, oleh karenanya menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur utama yang merupakan essensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik.⁴³

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (regelend/aanvullend recht) misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUHPerdata) dan untuk menjamin /vrijwaren (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Didalam

42 Herlin Budiono, 2009, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya**, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67.

43 Irawan Soerodjo, 2003, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola Surabaya, Surabaya, hal. 148.

suatu perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Unsur aksidentalita bagian dari perjanjian akta jual beli berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Selanjutnya adapun yang dimaksudkan dengan jual beli tersebut menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian akta jual beli, terutama dalam jual beli balik nama hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu tertulis yang harus dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang disebut juga akta otentik dengan mana akta jual beli balik nama tersebut wajib ditandatangani oleh kedua belah pihak antara penjual disertai istri/suami dan pembeli, Notaris serta minimal dua orang saksi.

Sementara itu, perbuatan hukum jual beli merupakan bagian dari perjanjian dan perikatan. Istilah perjanjian disamakan artinya dengan persetujuan yaitu, terjemahan dari istilah *Overeenkomst*.⁴¹ Pasal 1313 KUHPerdata menentukan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga, seperti

perjanjian perkawinan, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata buku III. Perjanjian yang diatur dalam buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang. Herlin Budiono dalam hubungan dengan konsep perjanjian mengemukakan sebagai suatu “tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan”.⁴⁴

Suatu tindakan agar dapat digolongkan pada suatu perjanjian yang kemudian dituangkan pada akta jual beli balik nama, maka tindakan tersebut harus dilandasi oleh adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih, dengan ketentuan:

1. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak.
2. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.
3. Untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik.
4. Mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah tindakan hukum dipastikan adalah perjanjian, agar perjanjian

⁴⁴Herlin Budiono, 2007, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 267.

tersebut adalah sah, maka lebih lanjut haruslah dipenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dan pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan berarti kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata adapun orang yang dikualifikasikan sebagai orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin (tidak berlaku lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3/1963 maka kedudukan wanita disamakan dengan pria untuk mengadakan perbuatan hukum).

3. Suatu hal yang tertentu

Suatu hal tertentu menurut hukum dapat berarti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau barang tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1313 KUH

Perdata). Oleh karena itu, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata)

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal menurut hukum berarti apa yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dimana dilarang untuk membuat perjanjian tanpa tujuan bersama atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang (1335 KUHPerdata).

Unsur pada nomor 1 dan 2 disebut syarat subyektif. Apabila syarat subyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan mengenai hal nomor 3 dan 4 disebut syarat obyektif. Apabila syarat obyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang atau lebih

yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan Lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya atas sesuatu.

3.2. Upaya Dalam Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil Sebagaimana Kasus Di Atas Didasarkan Asas I'tikad Baik

Merujuk pada Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang

atau lebih yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hokum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya.

Sebagai akta otentik, akta notaris sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundangundangan yaitu:⁴⁵

1. Pasal1869 KUHPerdata, yang berbunyi:

“ Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya

45 Pieter Latumeten, 2009, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, **Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya**, Surabaya, hal. 2.

pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan”

Sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUHPerdata, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. suatu hal tertentu dan;
 - d. kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi

perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁴⁶

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan:

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi

46 J. Kartini Soedjendro, 2001, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, Kanisius, Yogyakarta, hal.73.

pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.⁴⁷

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar aktatersebut.

Dikaitkan dengan teori penyelesaian sengketa ditemukan upaya-upaya hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi dalam proses penyelesaian perjanjian perikatan jual beli tanah dengan cara dicicil adalah berikut ini:

47 Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.55-56.

- a) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikansesuatu.
- c) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- d) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris/ PPAT Kabupaten Lamongan mengatakan akibat hukum Wanprestasi dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas yaitu:⁴⁸

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para Pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Jual Beli tersebut, ada kalanya pula 50 % menjadi

48 Hasil wawancara (data primer di olah pada tahun 2018)

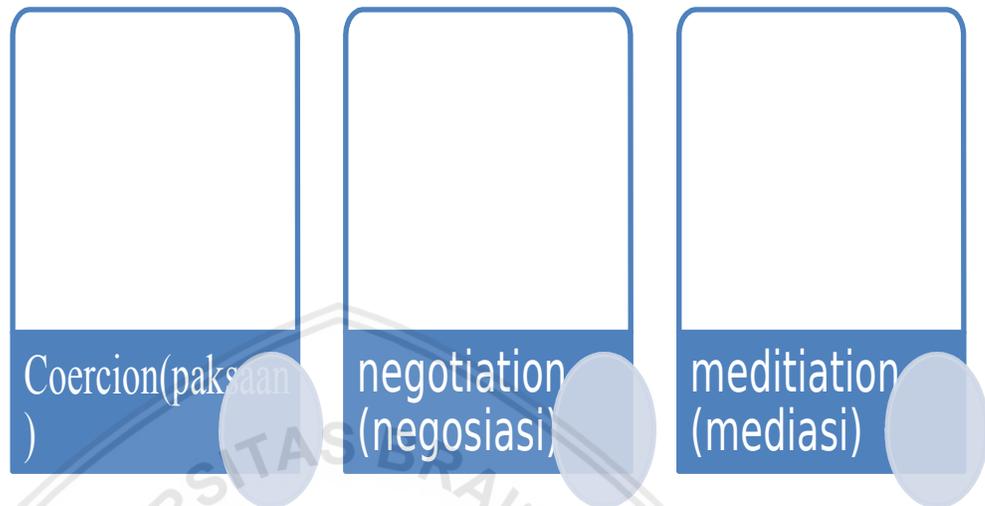
milik penjual dan 50 % lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

- b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ini adalah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (Wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya.
- c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak.

Maka dari itu upaya-upaya yang dilakukan oleh para pihak dalam pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belak pihak yang

bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

Sebagaimana upaya dibawah ini;



- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh

pihak yang berwenang untuk itu.

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang dilakukan pada bab III maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 4.1.1. Penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik. Karena berdasarkan temuan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT) berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.
- 4.1.2. Upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas didasarkan asas itikad baik. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan.

4.2. Saran

- 4.2.1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Apabila terjadi sengketa diantara para pihak dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut, hendaknya diutamakan penyelesaiannya dengan cara musyawarah mufakat, dengan mencari penyelesaian damai win-win solution, bila perlu dengan meminta bantuan notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir (ultimum remedium), bila semua upaya hukum damai telah digunakan.
- 4.2.2. Bahwa untuk menjamin kepastian secara merata dan adil dari perjanjian (itikad baik) yang dibuat oleh para pihak karena telah

terjadinya suatu wanprestasi maka dalam melakukan upaya-upaya hukum hati-hati, agar nantinya tidak ada pengingkaran yang dapat dilakukan oleh para pihak.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043) yang dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Berangkat dari amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696)¹.

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti

¹Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696 kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696

dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT².

Keberadaan PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya bahwa jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT.

Posisi Permasalahan yang terjadi dilapangan yaitu: sebagaimana ketentuan pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli.³

“Dalam hal tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 2 tersebut terlewati dan Pihak Kedua tidak melunasi harga tanah yang telah disepakati maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari sisa pembayaran yang belum terbayarkan”

Adapun pasal selanjutnya yaitu mencantumkan klasula sebagai berikut.⁴

“Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak”.

Permasalahan yang terjadi tersebut dapat dilihat bahwa akta PPJB-HAT yang merupakan akta otentik tersebut tidak bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan. Sejauh ini berdasarkan realita yang terjadi

³Isi pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

⁴Isi pasal 7 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

di masyarakat, bahwa dengan dibuatkan suatu akta otentik akan menjadi kepastian esensi perjanjian kepada para pihak, akan tetapi dengan adanya klausul sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 (baca, PPJB) tidak menjamin kepastian hukum, dikarenakan salah satu pihak bisa beralih dan menggantungkan pihak yang lain.

Sebagaimana hasil wawancara dengan pihak penjual,

“bahwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 tersebut saya bener pihak pembeli jika tidak melunasi harga tanah yang disepakati, maka dikenakan denda sebesar 5%, tapi malah saya sampai hari ini, jadi menunggu terus, walaupun pembeli dikenakan denda, ya tapi kan tidak ada jelas sampai kapan berakhir.”⁵

Pasalnya dalam klausula pasal 6 yang terdapat pada PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukur itikad baik dari pihak pembeli, jika melakukan keterlambatan pembayaran, jika demikian ini akan membuat pihak penjual terkatung-katung dalam menunggu pembayaran dicicilan yang dijanjikan oleh pihak pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1320 KUHPerdota disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja.

5 Hasil wawancara dengan pembeli, pada tanggal 30 Maret 2018.pukul 10.00 Wib

Pasal 1320 KUHPerdara disebut sebagai ketentuan yang mengatur asas konsesualisme, yaitu perjanjian adalah sah apabila ada kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam membuat semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak, adalah itikad baik dari pihak yang membuat perjanjian. Itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang akan diperjanjikan⁶.

Demikian asas itikad baik mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya⁷

⁶Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 26.

⁷Sutan Remy Sjahdeni, **Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 49.

Selaras dengan pendapat R. Soebekti menyatakan, bahwa perjanjian 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 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 pembeli⁸.

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli,

⁸Subekti, R. **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998. Hlm. 35-37

tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Isu tersebut di atas menjadi landasan dalam penelitian ini sehingga difokuskan pada judul, “ASAS ITIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik?
2. Bagaimana upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil yang menguntungkan kedua belah pihak?

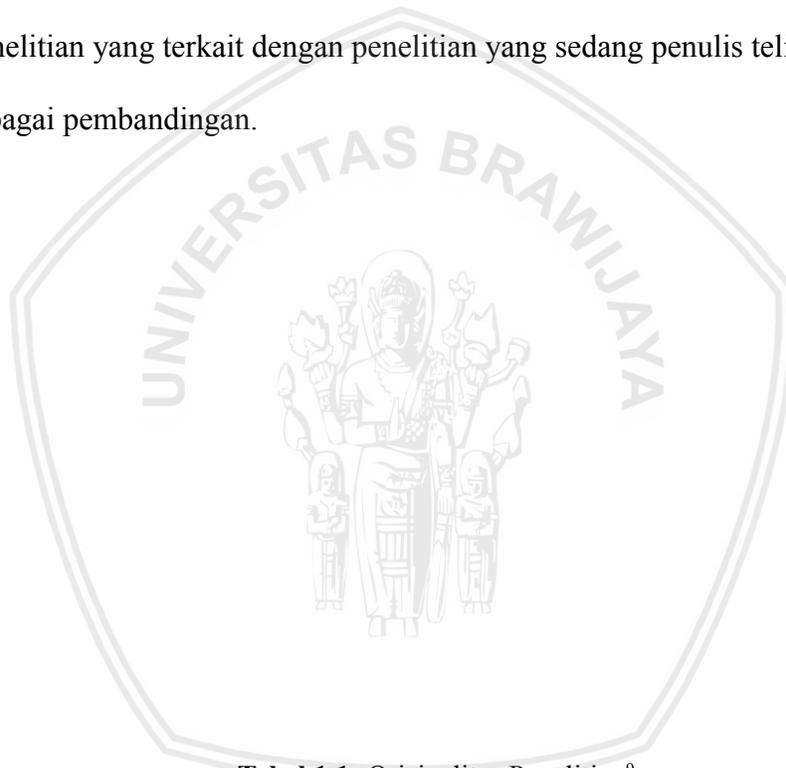
1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution).
2. Untuk merumuskan upaya hukum dalam penyelesaian pembayaran

atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil berdasarkan atas asas itikad baik dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution)

1.4. Orisinalitas Penelitian

Untuk memberikan orisinalitas terhadap penelitian ini ada beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang sedang penulis teliti sebagai pembandingan.



Tabel 1.1: Orisinalitas Penelitian⁹

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Pande Putu Doron Swardika Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas	Persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas	Perbedaan yang mendasar dengan penelitian ini	Bisa menjadi bahan kajian dalam menambah	Adapun kebaruan dalam penelitian ini

⁹Kreasi Penulis.

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
	Udayana. Tahun 2014. <i>“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah”</i>	tentang peralihan hak atas tanah.	yaitu, dari aspek peralihannya, yaitu transaksi yang dilakukan, yaitu antara PPJB dan AJB	khazanah keilmua dalam kesempurnaan tesis ini	yaitu, adanya suatu pasal dalam PPJB tentang peralihan HAT
2.	Putu Vera diana Purnama, Mahasiswi magister kenotariatan universitas udayana Denpasar tahun 2015. <i>“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak”</i>	persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas dan fokus kajiannya yaitu berkaitan dengan proses peralihan Hak Tas tanah yang dituangkan dalam bentuk Akta	Perbedaan yang mendasar yaitu, terletak pada aspek adanya unsur pemalsuan dalam proses peralihan hak atas tanahnya	Memberikan informasi data terkait peralihan objek tanah yang merujuk kepada aspek pertanggung jawaban seorang pejabat yang berwenang	Kebaharuan dari tesis ini yaitu, yaitu lebih fokus pada aspek keabsahan dari isi pasal dalam PPJB Hak atas tanah
3	Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010. Evi Murniaty, <i>Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik”</i>	Persamaanya yaitu, bagaimana seorang notaris melaksanakan kode etik jabatannya, sehingga tidak melanggar terhadap hak-hak para pihak dalam melakukan proses PPJB-HAT	Perbedaannya yaitu lebih fokus pada PPJB sedangkan dalam penelitian yang ditulis oleh saudari Evi tersebut lebih pada aspek tanggung jawab seorang notaris dalam hal pelanggaran kode etik	Menjadi acuan dari aspek pertanggungjaban seorang notaris dalam melakukan pertanggungjwab dalam hal terjadi pelanggaran	Hal yang terbaru dari penelitian ini, yaitu mengelaborasi dari aspek memahami pasal per pasal dalam PPJB yang dilakukan oleh para pihak dalam peralihan Hak atas tanah

Pertama. Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika dengan judul **“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah**

dalam pembuatan akta jual beli tanah¹⁰, dalam penelitian ini jika dikaji secara mendasar digambarkan bahwa posisi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang menjadi tonggak dalam proses penegakan hukum di bidang pertanahan, nantinya akan memberikan kepastian hukum pada para pihak. Negara merupakan representasi dalam melaksanakan suatu jabatan untuk menjadi sandaran dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga untuk mengantisipasi dalam memberikan praktek kepada masyarakat seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hukum, sehingga permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini lebih fokus pada tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya, jika mengandung cacat hukum dan bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam menelaah penelitian ini untuk mendapatkan suatu kebenaran dalam penelitiannya, maka penelitian ini berangkat dari suatu isu hukum yang terjadi di masyarakat, dan digunakan suatu pendekatan-pendekatan sebagai lintasan untuk menjawab permasalahan. Maka dari hasil telaah dalam penelitian ini baik secara objek yang diteliti terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian yang sedang peneliti kaji dalam penelitian ini,

10 Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014.

yaitu mengenai fokus yang menjadi bahan analisis hukumnya. Penelitian ini lebih fokus pada pendekatan normatif.

Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT dapat dikenai sanksi sebagai wujud pertanggungjawaban yang tidak diatur oleh peraturan jabatan PPAT.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Putu Vera Purnama Diana, dengan judul ***“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.”***¹¹ Penulis dalam tesisnya memberikan pandangan tentang pertanggungjawaban Notaris selaku pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan Aktanya. Berangkat dari Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam kaitannya dengan aspek pidana dimana muaranya adalah apabila notaris tidak memenuhi syarat-syarat yang menjadi kewajiban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Penulis dalam penelitian tesis ini yaitu mengkaitkan dengan pasal 263, 264 dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian para pihak. Penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian normatif, yang berangkat dari kekosongan hukum. Orientasi dari penelitian ini yaitu suatu keinginan dari penulis untuk memberikan sandaran hukum bagi seorang notaris dalam porsi pertanggung jawaban terhadap akta jika terdapat keterangan dari para pihak.

11 Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar tahun 2015.

Untuk menghindari suatu kesalahan yang fatal dari akta yang dibuat oleh notaris maka dalam tesis ini tentunya untuk menunjang penelitian yang sedang ditulis oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu menyimpulkan hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta notaris menurut lain jika penipuan tersebut bersumber dari notaris maka tanggung jawab tersebut menjadi tanggung jawab notaris.

Berdasarkan atas kajian dari tesis diatas terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang ditulis oleh penulis yaitu dari segi objek penelitiannya lebih fokus pada tanggung jawab yang bertumpu dalam pertanggungjawaban jika terdapat unsur pemalsuan atau keterangan tidak benar dari para pihak yang dituangkan dalam akta. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan penulis objek penelitian yang di angkat yaitu mengenai tanggung jawab dan akibat hukum dari akta yang dikeluarkan notaris jika terdapat cacat hukum.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Evie Murniaty. Dengan judul “ **Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik**”¹² Dalam penelitian tesis ini berangkat dari sebuah pelanggaran-pelanggaran yang sering terjadi pada notaris baik dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun yang memangku dan menjalankan jabatan notaris melanggar ketentuan kode etik atau disiplin organisasi.

12 Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010.

Penelitian ini yaitu berangkat dari isu hukum faktual yang menganalisis terhadap kejadian dilapangan sebagai bahan pertimbangan untuk menemukan suatu jawaban. Terdapat beberapa pelanggaran yang di angkat. Proses dalam penelitian ini yaitu menggunakan cara penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptip analitis.

Untuk mengetahui tanggung jawab dari seorang notaris jika terdapat suatu pelanggaran maka digunakan bahan analisis hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga dalam tesis ini bisa menjadi acuan bahan bacaan bagi penulis untuk dijadikan referensi mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh seorang notaris kepada pihak dan akibat hukum. Berangkat dari analisis hasil penelitian tesis ini, maka terdapat suatu perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang penulis tulis, yaitu mengenai pendekatan-pendekatan yang digunakan dan berangkat suatu fakta hukum, sehingga objek yang diteliti terdapat perbedaan, baik esensi dan substansi.

1.5.

Kerangka Teoritik

1.5.1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan.

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹³

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan

kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu :¹⁴

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

¹³ Komariah, **“Hukum Perdata”**, (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 174.

3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. I Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c) Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah,

d) Sebab yang halal.

Sebab atau causa yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya

dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut “syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut

syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah: ¹⁵

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Perdata), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Perdata).

Selain itu, barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi I yang dipakai negara.
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-Undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka

¹⁵*Ibid.*, hlm. 176.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.¹⁶

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

- 1) Kekhilafan (*dwwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

1.5.2. Teori Keabsahan

Teori keabsahan dihubungkan dengan keabsahan akta notaris, maka hal ini mengacu pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya disebut KUHPer). Pasal 1868 KUHPer merupakan dasar

¹⁶ Komariah, *Loc. cit.*, hlm. 176.

otensitas akta notaris dan juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris.¹⁰ Selain dalam Pasal 1868 KUHPer, mengenai keotentikan akta notaris juga diatur dalam undang-undang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 yaitu Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dalam penelitian ini, kontrak yang ditandatangani adalah akta notaris, yang berarti menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, harus ditandatangani oleh para pihak

Aspek kewenangan mensyaratkan tiap tindakan pemerintahan harus praktis yang lebih diarahkan untuk memecahkan masalah-masalah praktis.¹⁷ Bidang ilmu hukum memiliki karakter yang khas yakni dengan sifatnya yang normatif. Sifat khas (sui generis), ilmu hukum tersebut bercirikan: a) bersifat empiris analitis yakni memaparkan dan menganalisis terhadap isi dan struktur hukum; b) sistimatisasi gejala hukum; c) melakukan interpretasi terhadap substansi hukum yang berlaku; d) menilai hukum yang berlaku; serta e) arti praktis ilmu hukum berkaitan erat dengan dimensi normatifnya.

Penelitian ini beranjak dari adanya konflik norma dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa

¹⁷Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT**, (Yogyakarta: Laks.Bank Pressindo, 2007), hlm. 27.

syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sedangkan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris.

1.5.3. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima

kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.¹⁸

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- a. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk

¹⁸Dean G Pruitt & Z. Rubin, **Konflik Sosial**, Yogyakarta: PustakaPelajar, 2004, h. 4-6.

sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai.

Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat

ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

- c. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-*Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan undang. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan

penyelesaian sengketa dipengadilan dikenal dengan hukum acara.¹⁹

1.5.4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut :²⁰

- 1) Aliran Etis (yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).
- 3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada

¹⁹ Ibid, hlm. 11-12

²⁰ Ahmad Ali, **“Menguak Tabir Hukum”**, (Jakarta: Chandra Pratama, 1993), hlm. 84.

penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).²¹

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.²²

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu:²³

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
2. Tidak boleh sering dirubah;
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;
7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

1.6. Metode Penelitian

21Ahmad Rifai, “**Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif**”, (Jakarta: Sinar Grafika .2010), hlm. 131.

22Peter Mahmud Marzuki, “**Pengantar Ilmu Hukum**”, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

23Ahmad Rifa’I, *Op.cit.*, hlm. 38.

1.6.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Adapun jenis dalam Penelitian ini yaitu yuridis empiris yang dilakukan sebagai upaya untuk menelaah dan mencermati serta memaknai secara mendalam, bagaimana pola gejala sosial masyarakat yang terjadi dalam proses interaksi satu sama lain dalam melakukan proses peralihan jual beli tanah yang di tuangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT). Yaitu Asas Itikad baik dalam peralihan atas jual tanah yang dilakukan oleh para pihak.

Suatu penelitian tidak lepas dengan yang namanya pendekatan. Hal ini adalah sebuah cara untuk mencapai sebuah tujuan. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu disesuaikan dengan masalah yang penulis kaji penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, pendekatan ini dilatar belakangi oleh pemikiran penulis bahwa hukum itu selalu hidup dan berkembang sesuai adanya masyarakat. Maka dari itu dengan kajian secara faktual bahwa penelitian ini nantinya akan mengoreksi masalah-masalah tersebut yaitu dengan cara Yuridis sosio kultural.²⁴

Adapun konsep hukum yang dibangun dalam penelitian ini yaitu bagaimana suatu kebiasaan masyarakat reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem

²⁴Johnny Ibrahim. “**Teori & Metodologi penelitian hukum Normatif.**” Edisi Revisi. Cet-Kedua. (Malang; Banyumedia Publishing, 2006)hlm.97-98,,

norma itu bekerja di dalam masyarakat. Selain itu, dikenal juga yuridis sosiologis pendekatan sosiologi tentang hukum.

Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang tetap, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial²⁵ dengan materi penelitian ini sedangkan faktor empirisnya adalah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dengan dituangkan dalam pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

1.6.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di Kabupaten Lamongan, karena ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan dituangkan pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT), Hal ini terjadi tidak kepastian hukum kepada penjual terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli, sedangkan klausula pasal 6 dalam PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukuhkan terkait i'tikad dari pihak pembeli.

1.6.3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- 1) Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kali. Dalam penelitian ini data primer dapat diperoleh dari pengalaman dan observasi, pendapat dari para pihak, serta seorang Notaris-PPAT yang berkaitan dengan permasalahan sesuai tema-tema yang telah ditentukan menjadi responden dalam penelitian ini..

25Mukti fajar ND dan Yulianto AChmad, hlm, *op.Cit.*, hlm.47-49

- 2) Data sekunder, adalah ialah suatu upaya penelusuran terhadap dokumen, peraturan perundang-undangan, secara spesifikasi dalam sumber sekunder ini yaitu surat-surat, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Sertifikat dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tema tersebut.
- 3) Jenis data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan sekunder.
- Adapun sumber data dalam penelitian ini di peroleh dari hasil penelitian

langsung dari;

1. Wawancara dengan para pihak yang terdapat dalam PPJB-HAT tersebut
2. Wawancara dengan pihak Notaris-PPAT

Selanjutnya data sekunder diperoleh dari penelusuran pustaka dan

internet;

Adapun Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat

mengikat yang terdiri dari ;

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA
3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan dari PP No 37 Tahun 1998 Tentang PPAT
5. PPJB-HAT Nomor: 03

Sumber data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data

primer dan data sekunder diperoleh dari;

1. Kamus hukum
2. Kamus bahasa Indonesia
3. Ensiklopedia, dan lain-lain

1.6.4. Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer didapatkan dari:

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara, baik secara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh

peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada pertanyaan, tetapi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban dan situasi yang berlangsung.

Observasi adalah, peneliti sebelum melakukan wawancara terlebih dahulu melakukan pengamatan pada akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

Dari beberapa observasi dan wawancara langsung yang dilakukan oleh penulis didapatkan adanya problematika proses penyelesaian Pembayaran di cicil pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan dari penelusuran bahan pustaka seperti buku-buku yang ada kaitannya dengan tema dan Undang-undang.

1.6.5. Teknik Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasikan secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Agar penulisan tesis ini dapat terarah dan sistematis, dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Sistematika tesis ini terdiri dari empat bab yang akan

diuraikan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Orisinalitas penelitian, Kerangka teoritik, Metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, Pengertian PPJB.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu: Permasalahan pada Rumusan pertama dan kedua.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan ringkasan dari permasalahan-permasalahan yang ada dari hasil pembahasan dan penelitian, kemudian berisi juga saran agar masalah yang ada dalam pembahasan bisa diselesaikan dengan baik dan adil dan bagi tulisan tesis ini bisa menjadi lebih baik.



2.1. Pengertian Akta Otentik

Aspek akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1867 dan 1868 Kitab

undang-undang hukum perdata. Memahami bunyi pasal tersebut , bahwa dalam proses pembentukan akta notaris sudah ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai akta tersebut ketika dihubungkan dengan pasal 1867 dan 1868

KUHPerdata tersebut dapatlah di ambil kesimpulan bahwa:

- Akta otentik merupakan alat bukti tertulis
- Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan
- Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat.

Dikenal dengan dua macam akta, yang pertama bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*Partij-akten*) dengan para penghadap menandatangani akta itu, adapun akta yang kedua yaitu akta berisikan tentang *relaas akten* adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan notaris. Akta yang disebut belakangan ini tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh para penghadap dengan menandatangani akta tersebut, akan tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan para saksi, akta berita acara tidak perlu di tanda tangan oleh para penghadap.

2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli (PJB)

Konsep pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata

(KUHPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dibuat para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan

sebagainya.²⁶ Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (PJB).

2.3. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

Perbuatan perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris tidak hanya berpedoman normatif terhadap Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 saja akan tetapi juga melihat KUH Perdata. Kalau dilihat dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, pembuatan akta notaris harus melihat dari aspek lahiriah, material dan formilnya. Aspek lahiriah adalah akta tersebut bentuknya sesuai dengan undang-undang dengan adanya kepala akta, badan akta dan akhir akta. Aspek materialnya adalah isi dari akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Aspek formil adalah adanya suatu kepastian tanggal, bulan, tahun dan waktu dimana para penghadap benar-benar menghadap kepada notaris.

Perjanjian yang dibuat notaris dalam bentuk akta tidak hanya melihat aspek tersebut namun harus melihat syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

26R. Subekti, 1998, **Hukum Perjanjian**, Jakarta : Penerbit Intermasa, hal 75

Syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) yaitu²⁷ :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*).
2. Kacakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Syarat yang pertama mengenai sepakat, sepakat disini yaitu sama-sama telah setuju akan perbuatan tersebut dimana tidak ada unsur paksaan atau sama-sama rela. Syarat yang kedua adalah cakap dimana dalam melakukan perbuatan hukum harus sudah cukup umur. KUH Perdata menerangkan umur seseorang dikatakan dewasa itu 21 (dua puluh satu) tahun dan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dikatakan dewasa umur 18 (delapan belas). Perlu diketahui cakap saja tidak cukup namun harus memiliki kewenangan juga.

Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subjektif dan apabila tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan oleh para pembuatan perjanjian. Syarat kedua dan ketiga dikenal dengan syarat objektif apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya akan batal demi hukum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka kontrak dianggap tidak sah.

Selain syarat sahnya perjanjian, ada pula unsur-unsur perjanjian antara lain:

²⁷Agus Yudha Hernoko, "**Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**", (Yogyakarta : LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 136.

1. Unsur esensialia, unsur yang mutlak ada dalam suatu perjanjian (karena ditetapkan melalui undang-undang yang bersifat memaksa). Contoh: “Sebab yang halal”
2. Unsur naturalia, unsur yang tidak mutlak ada (ditetapkan dalam undang-undang yang bersifat mengatur; boleh disimpangi atas kesepakatan para pihak).
Contoh: Menyimpang dari Pasal 1491 KUH Perdata, biaya pengiriman ditanggung oleh pembeli (bukan penjual).
3. Unsur aksidentalialia, unsur yang tidak ditetapkan oleh UU; boleh ditambahkan atas kesepakatan para pihak. Contoh: Jual beli rumah mencakup AC yang sudah terpasang.

Ketentuan yang sangat penting dalam hubungan dengan perjanjian menurut KUH Perdata, antara lain adalah Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu:

1. bebas membuat jenis perjanjian apa pun;
2. bebas mengatur isinya;
3. bebas mengatur bentuknya.

Kesemuanya dengan persyaratan tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Timbul pertanyaan apakah perjanjian baku memenuhi asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 dan 1338 ayat (1) KUH Perdata. Agar

suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

a. Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

1). Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

- a). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c). Suatu hal tertentu.
- d). Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam :

- (1) dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
- (2) dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa

prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

2). Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara, yang terdiri dari :

- a). Syarat itikad baik.
- b). Syarat sesuai dengan kebiasaan.
- c). Syarat sesuai dengan kepatutan.
- d). Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

b. Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :

- 1). Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 2). Syarat akta notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 3). Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 4). Syarat izin dari yang berwenang.

Merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a). Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat objektif tersebut adalah suatu hal tertentu dan tentu sebab yang halal.

b). Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*)

Dilanggarnya syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

c). Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*)

Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Bedanya dengan perjanjian yang batal demi hukum adalah bahwa perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan masih mungkin dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Sedangkan bedanya dengan perjanjian yang dapat dibatalkan (*voidable*) adalah bahwa dalam perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkan kontrak tersebut, sementara perjanjian yang tidak dilaksanakan belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Contoh perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi dibuat secara lisan, tetapi kemudian perjanjian tersebut ditulis oleh para pihak.

2.4. **Aspek Hukum Pengikatan Jual Beli**

Pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual

beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti 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 belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

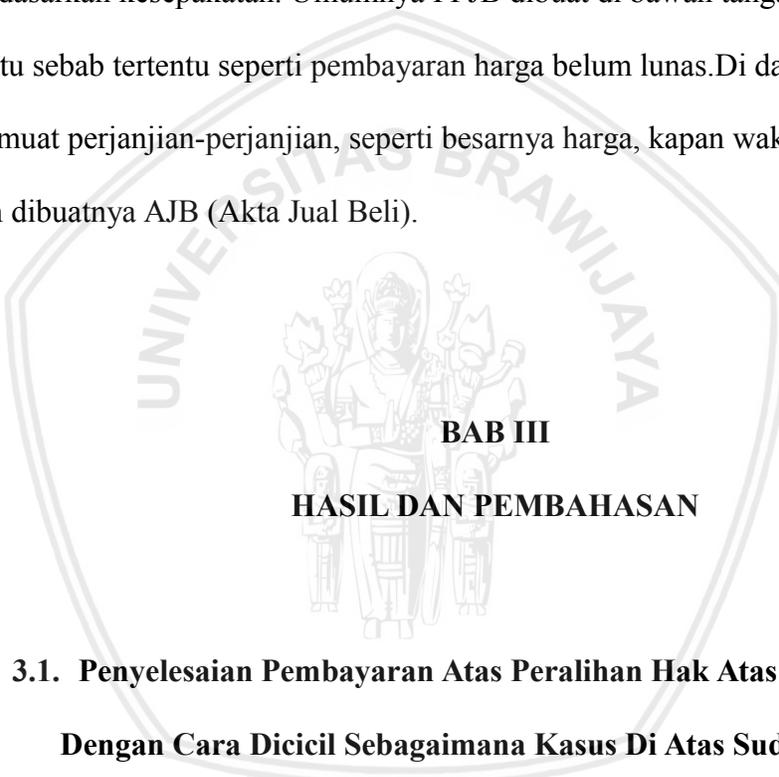
Sedang menurut Herlien Budiono, pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2.5. **Fungsi Pengikatan Jual Beli (PJB)**

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. 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.²⁸

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB (Akta Jual Beli).



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara D Cicil Sebagaimana Kasus Di Atas Sudah Didasarkan Asas P'tikad Baik

Sebagaimana terdapat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

²⁸ Herlien Budiono, artikel “**Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak**”
Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan peralihan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya meninggal dunia atau atas dasar pembagian harta bersama dari perkawinan, sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtanggankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan peralihan hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang sengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak lain yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan

atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain adalah:

1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
2. Hak guna usaha yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
3. Hak guna bangunan atas tanah negara yang pemegang haknya adalah warga negara Indonesia
4. Hak milik atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
5. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia

Mengenai peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun terdapat beberapa ketentuan, yaitu:

1. Ada hak atas tanah yang dapat beralihkan atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain tanpa suatu persyaratan.
2. Ada hak atas tanah yang tidak dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain.

3. Ada hak atas tanah yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain dengan suatu persyaratan tertentu, berupa ijin dari pejabat yang berwenang atau persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau atau pemegang hak milik yang bersangkutan.

Sebagaimana hasil penelusuran penulis berkaitan dengan peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Bab Kelima memberi konsep tentang jual beli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan : “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan kedua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan yang dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminology hukum kata-kata *Right* diartikan hak

yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.²⁹

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar-menukar
4. Pemisahan dan pembagianbiasa
5. Pemisahan dan pembagian hartawarisan
6. Penyerahan hibahwasiat
7. Hipotik
8. *Creditverbal*.

Di dalam perkembangannya dapat terjadi karena adanya hak tanggungan dan wakaf. Menurut Peraturan Menteri Agraria nomor 14 tahun 1961 pasal 1 menentukan:”pemindahan hak, ialah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak, atas tanah kepada pihak lain”

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas

29 I.P.M. Ranuhandoko, 2000, **Termonologi Hukum Inggris-Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, hal.487

tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa sertipikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan UUPA disebutkan: bahwa “ setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria”. Menurut ketentuan

tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya di singkat PPAT. Dengan demikian ada unsur Absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal dengan Adol Plas (jual lepas) yang artinya pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum adat.³⁰ Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum adat menurut Effendi

30 Boedi Harsono, 2011, *Op. Cit.* hal 135

Perangin, adalah:³¹

a. Kontan atau tunai

Kontan atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayarkan dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa (desa adat) menjadi terang dan bukan perbuatan melawan hukum (gelap). Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah

31 Effendi Perangin, 1989, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi**, Rajawali, Jakarta, hal16.

yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang dianggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sebagai perbandingan, berikut diuraikan tentang jual beli tanah menurut BW. Pengertian jual beli dimuat dalam pasal 1457 B.W. yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan selanjutnya, dalam pasal 1458 menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata. Baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1793 KUH Perdata yang substansinya menyatakan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Di sini antara pembeli dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerimaan kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak. Karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Di dalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasarkan pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa resiko dan konsekuensi

hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggungjawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktek peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah terdiri dari syarat materiil dan syarat formil yaitu :

1. Syarat materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus

mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut :

a. Syarat menjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alat lain selain sertipikat.
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengempu atau kuratornya.
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama

dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

b. Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badansosial.
- b. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan diIndonesia.
- c. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan diIndonesia.
- d. Apabila obyek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak

Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah tersebut adalah subyek Hak Pakai bersifat Privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa terjadi jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

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

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, kepala Kantor Pertanahan/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”

Atas dasar ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah di bidang Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan Pembeli) perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

3.1.1. Fungsi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat

adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai 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. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat dipenuhi, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut

dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB).

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah belum adanya sertipikat karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.³²

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu

32 Muchtar Rudianto, 2010, **Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan**, Rajawali Press, Jakarta, hal.38.

hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.³³

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

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan

33 Herlien Budiono, 2004, *artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"* *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal.57

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.³⁴

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan mantan suami dengan mantan istri terkait dengan harta bersama setelah memperoleh putusan perceraian di Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang kemudian dengan adanya kekhawatiran dari salah satu pihak bahwa adanya niat pengingkaran isi perjanjian tersebut maka dihadapan Notaris di sahkan dengan melegalisasi dan Mewarmerking sehingga menjadi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang otentik. Akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.³⁵

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab

34 Kamaluddin Patradi, 2010, **Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**, Gamma Press, Yogyakarta, hal.20.

35 Aditya Sudarnanto, 2009, **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban**, Pelita Ilmu, Semarang, hal. 21.

Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat

³⁶ Muchlis Patahna, 2009, **Problematika Notaris**, Rajawali. Jakarta. hal. 9.

akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).³⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan

³⁷ Setyawan, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, (Jakarta: Bina Cipta, 1987) hal. 36.

yang bentuknya bebas.³⁸

Adapun Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SPPT) 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).

3.1.2. Kekuatan Mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dengan Cara D cicil

Kekuatan hukum dari akta pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli

38 Herlien Budiono, 2004, artikel “**Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal. 57.

adalah sangat kuat. Yang mana pengikatan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak yg sebelumnya pernah melangsungkan perkawinan yang karena suatu sebab para pihak bercerai. Setelah perceraian yang diputuskan oleh pengadilan negeri maka kedua pihak sepakat untuk membagi harta bersama mereka berdasarkan hasil mediasi, sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Berdasarkan hasil kesepakatan bersama yang disahkan di notaris maka kedua pihak melanjutkan proses jual beli dari harta bersama tersebut melalui PPAT. Untuk selanjutnya PPAT melanjutkan proses jual beli berdasarkan surat perjanjian pembagian harta gono gini yang merupakan dasar bagi notaris untuk membuat surat kuasa bagi PPAT untuk melanjutkan proses peralihan hak atas tanah setelah perceraian tersebut.

Oleh karena itu, akta pengikatan jual beli atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat. Hal ini dikarenakan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil yang merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah

tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.³⁹

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa

39 Ferdianto Syahrul, 2006, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Sumber Ilmu. Bandung. hal.11.

perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁰

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (last giving), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Apabila salah satu persyaratan untuk membuat pengikatan jual beli dalam pembuatan akta jual beli tidak terpenuhi oleh para pihak terkait dengan harta bersama pembelian kembali maka akibat yang ditimbulkan adalah

40 A. Kohar, 1983, **Notaris Dalam Praktek Hukum**, Alumni, Bandung, hal. 47

Notaris PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tanah dan dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak.
2. Karenasyarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
3. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli.

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3.1.3. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak

Akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *acta*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *acte*, sementara dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta adalah surat atau tulisan sehingga menurut hukum Perancis akta merupakan dokumen formal. Selanjutnya menurut S.J. Fockema Andreae, dalam bukunya “*Recht Geleerd handwoorddednboek*”, kata akta dikemukakan berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti *geschrift* atau surat

sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴¹

A. Pitlo sejalan dengan hal di atas mengartikan akta itu sebagai “Surat-surat yang ditanda tangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”³⁸ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris merumuskan bahwa, akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Selanjutnya menurut ketentuan umum Pasal 1 angka 4 PP nomor 37 tahun 1998 menentukan bahwa, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dimaksudkan dalam hal ini adalah akta jual beli yakni jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT. Akta jual beli mempunyai tiga unsur pokok yakni unsur Essensialia, unsur Naturalia, dan unsur Aksidentalialia, berikut ini uraian ketiga unsur akta jual beli

41 R. Subekti dan Tjitrosudibio 1980, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta. hal.9.

balik nama.⁴²

1. Unsur Essensialia:

Unsur essensialia, adalah merupakan unsur pokok yang harus ada dalam suatu akta jual beli. Unsur essensialia dalam akta jual beli mewujudkan bentuk utuh dari suatu akta otentik, akta jual beli merupakan akta otentik, oleh karenanya menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur utama yang merupakan essensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik.⁴³

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (regelend/aanvullend recht) misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUHPerdata) dan untuk menjamin /vrijwaren (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Didalam

42 Herlin Budiono, 2009, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya**, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67.

43 Irawan Soerodjo, 2003, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola Surabaya, Surabaya, hal. 148.

suatu perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Unsur aksidentalialia bagian dari perjanjian akta jual beli berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Selanjutnya adapun yang dimaksudkan dengan jual beli tersebut menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian akta jual beli, terutama dalam jual beli balik nama hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu tertulis yang harus dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang disebut juga akta otentik dengan mana akta jual beli balik nama tersebut wajib ditandatangani oleh kedua belah pihak antara penjual disertai istri/suami dan pembeli, Notaris serta minimal dua orang saksi.

Sementara itu, perbuatan hukum jual beli merupakan bagian dari perjanjian dan perikatan. Istilah perjanjian disamakan artinya dengan persetujuan yaitu, terjemahan dari istilah *Overeenkomst*.⁴¹ Pasal 1313 KUHPerdata menentukan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga, seperti

perjanjian perkawinan, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata buku III. Perjanjian yang diatur dalam buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang. Herlin Budiono dalam hubungan dengan konsep perjanjian mengemukakan sebagai suatu “tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan”.⁴⁴

Suatu tindakan agar dapat digolongkan pada suatu perjanjian yang kemudian dituangkan pada akta jual beli balik nama, maka tindakan tersebut harus dilandasi oleh adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih, dengan ketentuan:

1. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak.
2. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.
3. Untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik.
4. Mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah tindakan hukum dipastikan adalah perjanjian, agar perjanjian

⁴⁴Herlin Budiono, 2007, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 267.

tersebut adalah sah, maka lebih lanjut haruslah dipenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dan pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan berarti kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata adapun orang yang dikualifikasikan sebagai orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin (tidak berlaku lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3/1963 maka kedudukan wanita disamakan dengan pria untuk mengadakan perbuatan hukum).

3. Suatu hal yang tertentu

Suatu hal tertentu menurut hukum dapat berarti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau barang tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1313 KUH

Perdata). Oleh karena itu, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata)

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal menurut hukum berarti apa yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dimana dilarang untuk membuat perjanjian tanpa tujuan bersama atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang (1335 KUHPerdata).

Unsur pada nomor 1 dan 2 disebut syarat subyektif. Apabila syarat subyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan mengenai hal nomor 3 dan 4 disebut syarat obyektif. Apabila syarat obyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang atau lebih

yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan Lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya atas sesuatu.

3.2. Upaya Dalam Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil Sebagaimana Kasus Di Atas Didasarkan Asas I'tikad Baik

Merujuk pada Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang

atau lebih yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hokum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya.

Sebagai akta otentik, akta notaris sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundangundangan yaitu:⁴⁵

1. Pasal1869 KUHPerdata, yang berbunyi:

“ Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya

45 Pieter Latumeten, 2009, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, **Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya**, Surabaya, hal. 2.

pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan”

Sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
 - b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
 - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUHPerdata, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:
- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
 - b. kecakapan membuat suatu perjanjian;
 - c. suatu hal tertentu dan;
 - d. kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi

perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁴⁶

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan:

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi

46 J. Kartini Soedjendro, 2001, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, Kanisius, Yogyakarta, hal.73.

pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.⁴⁷

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar aktatersebut.

Dikaitkan dengan teori penyelesaian sengketa ditemukan upaya-upaya hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi dalam proses penyelesaian perjanjian perikatan jual beli tanah dengan cara dicicil adalah berikut ini:

47 Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.55-56.

- a) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikansesuatu.
- c) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- d) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris/ PPAT Kabupaten Lamongan mengatakan akibat hukum Wanprestasi dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas yaitu:⁴⁸

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para Pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Jual Beli tersebut, ada kalanya pula 50 % menjadi

48 Hasil wawancara (data primer di olah pada tahun 2018)

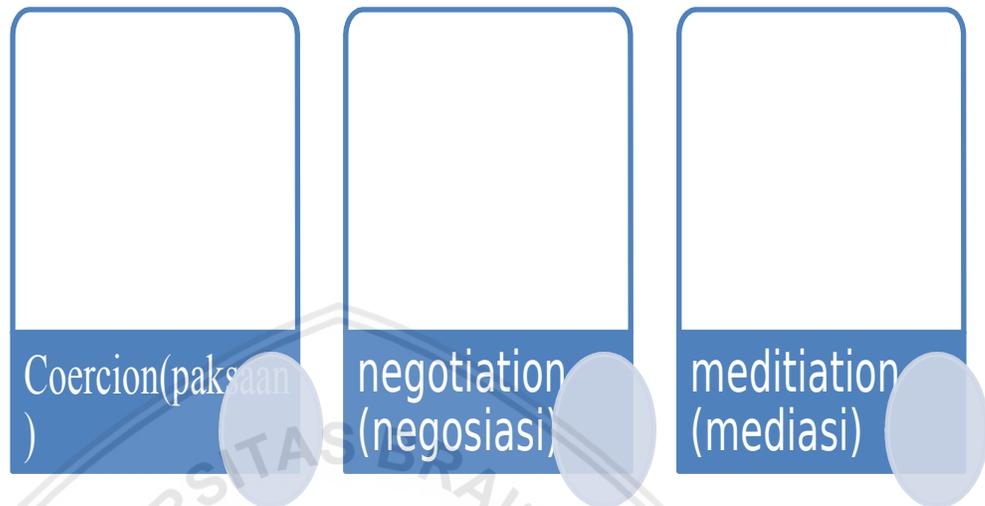
milik penjual dan 50 % lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

- b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ini adalah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (Wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya.
- c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak.

Maka dari itu upaya-upaya yang dilakukan oleh para pihak dalam pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belak pihak yang

bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

Sebagaimana upaya dibawah ini;



- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh

pihak yang berwenang untuk itu.

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang dilakukan pada bab III maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 4.1.1. Penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik. Karena berdasarkan temuan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT) berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.
- 4.1.2. Upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas didasarkan asas itikad baik. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan.

4.2. Saran

- 4.2.1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Apabila terjadi sengketa diantara para pihak dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut, hendaknya diutamakan penyelesaiannya dengan cara musyawarah mufakat, dengan mencari penyelesaian damai win-win solution, bila perlu dengan meminta bantuan notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir (ultimum remedium), bila semua upaya hukum damai telah digunakan.
- 4.2.2. Bahwa untuk menjamin kepastian secara merata dan adil dari perjanjian (itikad baik) yang dibuat oleh para pihak karena telah

terjadinya suatu wanprestasi maka dalam melakukan upaya-upaya hukum hati-hati, agar nantinya tidak ada pengingkaran yang dapat dilakukan oleh para pihak.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960 Nomor: 104, TLN Nomor 2043) yang dikenal dengan sebutan Undang Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Berangkat dari amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696)¹.

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti

¹Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696 kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59; TLNRI Nomor 3696

dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893), selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT².

Keberadaan PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak

²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya bahwa jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB, dan dalam hal ini disebut PPJB-HAT.

Posisi Permasalahan yang terjadi dilapangan yaitu: sebagaimana ketentuan pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli.³

“Dalam hal tenggang waktu yang dimaksud dalam Pasal 2 tersebut terlewati dan Pihak Kedua tidak melunasi harga tanah yang telah disepakati maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari sisa pembayaran yang belum terbayarkan”

Adapun pasal selanjutnya yaitu mencantumkan klasula sebagai berikut.⁴

“Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak”.

Permasalahan yang terjadi tersebut dapat dilihat bahwa akta PPJB-HAT yang merupakan akta otentik tersebut tidak bisa dibatalkan begitu saja oleh para pihak tanpa melalui pengadilan. Sejauh ini berdasarkan realita yang terjadi

³Isi pasal 6 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

⁴Isi pasal 7 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor 3 (lampiran)

di masyarakat, bahwa dengan dibuatkan suatu akta otentik akan menjadi kepastian esensi perjanjian kepada para pihak, akan tetapi dengan adanya klausul sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 (baca, PPJB) tidak menjamin kepastian hukum, dikarenakan salah satu pihak bisa beralih dan menggantungkan pihak yang lain.

Sebagaimana hasil wawancara dengan pihak penjual,

“bahwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 6 tersebut saya bener pihak pembeli jika tidak melunasi harga tanah yang disepakati, maka dikenakan denda sebesar 5%, tapi malah saya sampai hari ini, jadi menunggu terus, walaupun pembeli dikenakan denda, ya tapi kan tidak ada jelas sampai kapan berakhir.”⁵

Pasalnya dalam klausula pasal 6 yang terdapat pada PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukur itikad baik dari pihak pembeli, jika melakukan keterlambatan pembayaran, jika demikian ini akan membuat pihak penjual terkatung-katung dalam menunggu pembayaran dicicilan yang dijanjikan oleh pihak pembeli.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas dalam Pasal 1320 KUHPerdota disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat, yaitu adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan memenuhi persyaratan ini, masyarakat dapat membuat perjanjian apa saja.

5 Hasil wawancara dengan pembeli, pada tanggal 30 Maret 2018.pukul 10.00 Wib

Pasal 1320 KUHPerdara disebut sebagai ketentuan yang mengatur asas konsesualisme, yaitu perjanjian adalah sah apabila ada kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian. Hal ini berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dalam membuat semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, sehingga perjanjian harus dibuat dengan memenuhi ketentuan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban di antara pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan asas kebebasan berkontrak, adalah itikad baik dari pihak yang membuat perjanjian. Itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang akan diperjanjikan⁶.

Demikian asas itikad baik mengandung pengertian, bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya⁷

⁶Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1976, hlm. 26.

⁷Sutan Remy Sjahdeni, **Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 49.

Selaras dengan pendapat R. Soebekti menyatakan, bahwa perjanjian 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 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 pembeli⁸.

Sesuai pendapat tersebut di atas, pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli,

⁸Subekti, R. **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998. Hlm. 35-37

tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Isu tersebut di atas menjadi landasan dalam penelitian ini sehingga difokuskan pada judul, “ASAS ITIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN PEMBAYARAN ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH (PPJB-HAT) DENGAN CARA DICICIL”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik?
2. Bagaimana upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil yang menguntungkan kedua belah pihak?

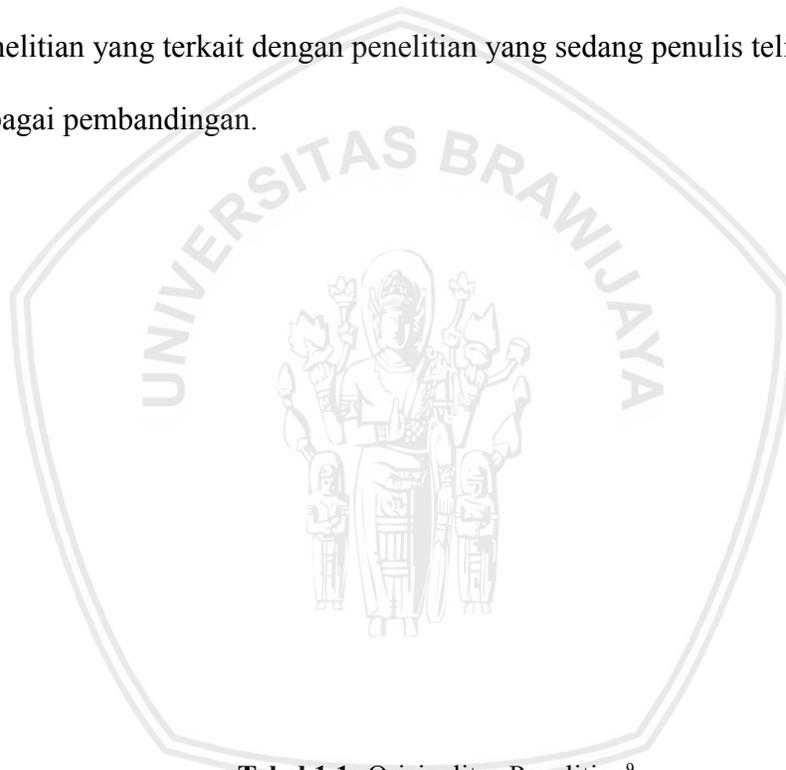
1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution).
2. Untuk merumuskan upaya hukum dalam penyelesaian pembayaran

atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil berdasarkan atas asas itikad baik dan menguntungkan kedua belah pihak (win win solution)

1.4. Orisinalitas Penelitian

Untuk memberikan orisinalitas terhadap penelitian ini ada beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang sedang penulis teliti sebagai pembandingan.



Tabel 1.1: Orisinalitas Penelitian⁹

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Pande Putu Doron Swardika Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas	Persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas	Perbedaan yang mendasar dengan penelitian ini	Bisa menjadi bahan kajian dalam menambah	Adapun kebaruan dalam penelitian ini

⁹Kreasi Penulis.

No	Nama/Judul/Lembaga yang mengeluarkan/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
	Udayana. Tahun 2014. <i>“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah”</i>	tentang peralihan hak atas tanah.	yaitu, dari aspek peralihannya, yaitu transaksi yang dilakukan, yaitu antara PPJB dan AJB	khazanah keilmua dalam kesempurnaan tesis ini	yaitu, adanya suatu pasal dalam PPJB tentang peralihan HAT
2.	Putu Vera diana Purnama, Mahasiswi magister kenotariatan universitas udayana Denpasar tahun 2015. <i>“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak”</i>	persamaan dalam penelitian ini yaitu, sama-sama membahas dan fokus kajiannya yaitu berkaitan dengan proses peralihan Hak Tas tanah yang dituangkan dalam bentuk Akta	Perbedaan yang mendasar yaitu, terletak pada aspek adanya unsur pemalsuan dalam proses peralihan hak atas tanahnya	Memberikan informasi data terkait peralihan objek tanah yang merujuk kepada aspek pertanggung jawaban seorang pejabat yang berwenang	Kebaharuan dari tesis ini yaitu, yaitu lebih fokus pada aspek keabsahan dari isi pasal dalam PPJB Hak atas tanah
3	Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010. Evi Murniaty, <i>Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik”</i>	Persamaanya yaitu, bagaimana seorang notaris melaksanakan kode etik jabatannya, sehingga tidak melanggar terhadap hak-hak para pihak dalam melakukan proses PPJB-HAT	Perbedaannya yaitu lebih fokus pada PPJB sedangkan dalam penelitian yang ditulis oleh saudari Evi tersebut lebih pada aspek tanggung jawab seorang notaris dalam hal pelanggaran kode etik	Menjadi acuan dari aspek pertanggung jawaban seorang notaris dalam melakukan pertanggung jawaban dalam hal terjadi pelanggaran	Hal yang terbaru dari penelitian ini, yaitu mengelaborasi dari aspek memahami pasal per pasal dalam PPJB yang dilakukan oleh para pihak dalam peralihan Hak atas tanah

Pertama. Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika dengan judul **“Tanggung jawab dan perlindungan pejabat pembuat akta tanah**

dalam pembuatan akta jual beli tanah¹⁰, dalam penelitian ini jika dikaji secara mendasar digambarkan bahwa posisi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang menjadi tonggak dalam proses penegakan hukum di bidang pertanahan, nantinya akan memberikan kepastian hukum pada para pihak. Negara merupakan representasi dalam melaksanakan suatu jabatan untuk menjadi sandaran dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, sehingga untuk mengantisipasi dalam memberikan praktek kepada masyarakat seringkali terjadi pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hukum, sehingga permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini lebih fokus pada tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta jual beli tanah yang dibuatnya, jika mengandung cacat hukum dan bagaimanakah pengaturan perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam menelaah penelitian ini untuk mendapatkan suatu kebenaran dalam penelitiannya, maka penelitian ini berangkat dari suatu isu hukum yang terjadi di masyarakat, dan digunakan suatu pendekatan-pendekatan sebagai lintasan untuk menjawab permasalahan. Maka dari hasil telaah dalam penelitian ini baik secara objek yang diteliti terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian yang sedang peneliti kaji dalam penelitian ini,

10 Tesis yang ditulis oleh Pande Putu Doron Swardika. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014.

yaitu mengenai fokus yang menjadi bahan analisis hukumnya. Penelitian ini lebih fokus pada pendekatan normatif.

Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai akibat hukum dari penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta PPAT maka PPAT dapat dikenai sanksi sebagai wujud pertanggungjawaban yang tidak diatur oleh peraturan jabatan PPAT.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Putu Vera Purnama Diana, dengan judul ***“Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.”***¹¹ Penulis dalam tesisnya memberikan pandangan tentang pertanggungjawaban Notaris selaku pejabat yang berwenang dalam proses pembuatan Aktanya. Berangkat dari Undang-Undang Jabatan Notaris No 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dalam kaitannya dengan aspek pidana dimana muaranya adalah apabila notaris tidak memenuhi syarat-syarat yang menjadi kewajiban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Penulis dalam penelitian tesis ini yaitu mengkaitkan dengan pasal 263, 264 dan 266 KUHP sehingga dapat menimbulkan kerugian para pihak.

Penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian normatif, yang berangkat dari kekosongan hukum. Orientasi dari penelitian ini yaitu suatu keinginan dari penulis untuk memberikan sandaran hukum bagi seorang notaris dalam porsi pertanggung jawaban terhadap akta jika terdapat keterangan dari para pihak.

11 Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar tahun 2015.

Untuk menghindari suatu kesalahan yang fatal dari akta yang dibuat oleh notaris maka dalam tesis ini tentunya untuk menunjang penelitian yang sedang ditulis oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu menyimpulkan hal terjadinya pemalsuan surat yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta notaris menurut lain jika penipuan tersebut bersumber dari notaris maka tanggung jawab tersebut menjadi tanggung jawab notaris.

Berdasarkan atas kajian dari tesis diatas terdapat beberapa perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang ditulis oleh penulis yaitu dari segi objek penelitiannya lebih fokus pada tanggung jawab yang bertumpu dalam pertanggungjawaban jika terdapat unsur pemalsuan atau keterangan tidak benar dari para pihak yang dituangkan dalam akta. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan penulis objek penelitian yang di angkat yaitu mengenai tanggung jawab dan akibat hukum dari akta yang dikeluarkan notaris jika terdapat cacat hukum.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Evie Murniaty. Dengan judul “ **Tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi pelanggaran kode etik**”¹² Dalam penelitian tesis ini berangkat dari sebuah pelanggaran-pelanggaran yang sering terjadi pada notaris baik dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun yang memangku dan menjalankan jabatan notaris melanggar ketentuan kode etik atau disiplin organisasi.

12 Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010.

Penelitian ini yaitu berangkat dari isu hukum faktual yang menganalisis terhadap kejadian dilapangan sebagai bahan pertimbangan untuk menemukan suatu jawaban. Terdapat beberapa pelanggaran yang di angkat. Proses dalam penelitian ini yaitu menggunakan cara penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptip analitis.

Untuk mengetahui tanggung jawab dari seorang notaris jika terdapat suatu pelanggaran maka digunakan bahan analisis hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga dalam tesis ini bisa menjadi acuan bahan bacaan bagi penulis untuk dijadikan referensi mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh seorang notaris kepada pihak dan akibat hukum. Berangkat dari analisis hasil penelitian tesis ini, maka terdapat suatu perbedaan dan persamaan dengan penelitian tesis yang sedang penulis tulis, yaitu mengenai pendekatan-pendekatan yang digunakan dan berangkat suatu fakta hukum, sehingga objek yang diteliti terdapat perbedaan, baik esensi dan substansi.

1.5.

Kerangka Teoritik

1.5.1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan.

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih”.

Istilah perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.¹³

Perjanjian harus memenuhi 3 macam unsur:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang penting dan harus ada dalam suatu perjanjian.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur yang harusnya ada namun dapat dikesampingkan.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang muncul karena adanya kesepakatan

kedua belah pihak.

Selain harus memenuhi unsur-unsur perjanjian, untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu :¹⁴

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.

¹³ Komariah, "**Hukum Perdata**", (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 168.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 174.

3. Orang perempuan yang telah kawin (dengan adanya UU No. I Tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi). Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.

c) Hal tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Misalnya: Jual beli panen padi dan suatu sawah dalam tahun yang akan datang adalah sah,

d) Sebab yang halal.

Sebab atau causa yang dimaksudkan undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud.

Syarat nomor 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya

dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut “syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian). Syarat 3 dan 4 disebut

syarat obyektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah: ¹⁵

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).
- 3) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUH Perdata), kecuali warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUH Perdata).

Selain itu, barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi I yang dipakai negara.
- b. Barang-barang yang dilarang oleh Undang-Undang, misalnya: narkotik.
- c. Warisan yang belum terbuka

¹⁵*Ibid.*, hlm. 176.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dan semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh karena itu tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.¹⁶

Kata sepakat harus didasarkan atas kemauan bebas, dan perjanjian baru merupakan perjanjian yang sah jika didasarkan atas kata sepakat yang sempurna. Pasal 1321 KUH Per mengatur bahwa kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/ tidak sempurna apabila didasarkan:

- 1) Kekhilafan (*dwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

1.5.2. Teori Keabsahan

Teori keabsahan dihubungkan dengan keabsahan akta notaris, maka hal ini mengacu pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya disebut KUHPer). Pasal 1868 KUHPer merupakan dasar

¹⁶ Komariah, *Loc. cit.*, hlm. 176.

otensitas akta notaris dan juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris.¹⁰ Selain dalam Pasal 1868 KUHPer, mengenai keotentikan akta notaris juga diatur dalam undang-undang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 7 yaitu Akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dalam penelitian ini, kontrak yang ditandatangani adalah akta notaris, yang berarti menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, harus ditandatangani oleh para pihak

Aspek kewenangan mensyaratkan tiap tindakan pemerintahan harus praktis yang lebih diarahkan untuk memecahkan masalah-masalah praktis.¹⁷ Bidang ilmu hukum memiliki karakter yang khas yakni dengan sifatnya yang normatif. Sifat khas (sui generis), ilmu hukum tersebut bercirikan: a) bersifat empiris analitis yakni memaparkan dan menganalisis terhadap isi dan struktur hukum; b) sistimatisasi gejala hukum; c) melakukan interpretasi terhadap substansi hukum yang berlaku; d) menilai hukum yang berlaku; serta e) arti praktis ilmu hukum berkaitan erat dengan dimensi normatifnya.

Penelitian ini beranjak dari adanya konflik norma dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat batal bahwa

¹⁷Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT**, (Yogyakarta: Laks.Bank Pressindo, 2007), hlm. 27.

syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Sedangkan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal akta notaris, hanya mengatur apabila suatu akta tidak memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris maka akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum. Misalnya Pasal 16 ayat (9) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi bahwa Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Undang-undang Jabatan Notaris tidak mengatur mengenai syarat batal yang harus ada maupun tidak ada dalam akta notaris.

1.5.3. Teori Penyelesaian Sengketa

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:

Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima

kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.¹⁸

Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:

- a. *Lumpingit* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
- b. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk

¹⁸Dean G Pruitt & Z. Rubin, **Konflik Sosial**, Yogyakarta: PustakaPelajar, 2004, h. 4-6.

sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja.

Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai.

Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat

ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

- c. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

Ketujuh cara ini dapat dibagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, *alternative dispute resolution* (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-*Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan undang. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase.

Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan

penyelesaian sengketa dipengadilan dikenal dengan hukum acara.¹⁹

1.5.4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan dari suatu negara, dengan adanya suatu undang-undang yang bertujuan untuk mengatur semua hal dengan adanya suatu kepastian tidak ada suatu multitafsir akan undang-undang tersebut. Keadilan, Kemanfaatan demikian pula kepastian merupakan tujuan dari hukum. Dari tujuan hukum tersebut para ahli membedakan klasifikasi dari tujuan hukum tersebut yaitu sebagai berikut :²⁰

- 1) Aliran Etis (yang menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu semata-mata hanya untuk mencapai keadilan).
- 2) Aliran Utilitis (yang menganggap bahwa prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat).
- 3) Aliran Normatif Yuridis (yang menganggap pada prinsipnya tujuan hukum itu adalah untuk menciptakan kepastian hukum).

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada

¹⁹ Ibid, hlm. 11-12

²⁰ Ahmad Ali, **“Menguak Tabir Hukum”**, (Jakarta: Chandra Pratama, 1993), hlm. 84.

penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus* atau bisa dikatakan hukum harus ditegakkan meski langit akan runtuh).²¹

Teori kepastian hukum mengandung dua penjelasan yaitu yang pertama pertama berupa suatu keamanan hukum bagi rakyat selaku individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat universal atau umum itu individu sehingga mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu dan kedua adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.²²

Menurut Lon Fuller ada delapan asas yang harus ada dalam hukum yaitu:²³

1. Harus sesuai antara peraturan dan pelaksanaannya;
2. Tidak boleh sering dirubah;
3. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
4. Tidak adanya peraturan yang bertentangan;
5. Mudah dimengerti oleh umum;
6. Tidak berlaku surut;
7. Diumumkan kepada publik atau semua rakyatnya;
8. Sistem hukum yang terdiri dari peraturan dan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal tertentu.

1.6. Metode Penelitian

21Ahmad Rifai, “**Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif**”, (Jakarta: Sinar Grafika .2010), hlm. 131.

22Peter Mahmud Marzuki, “**Pengantar Ilmu Hukum**”, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

23Ahmad Rifa’I, *Op.cit.*, hlm. 38.

1.6.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Adapun jenis dalam Penelitian ini yaitu yuridis empiris yang dilakukan sebagai upaya untuk menelaah dan mencermati serta memaknai secara mendalam, bagaimana pola gejala sosial masyarakat yang terjadi dalam proses interaksi satu sama lain dalam melakukan proses peralihan jual beli tanah yang di tuangkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT). Yaitu Asas Itikad baik dalam peralihan atas jual tanah yang dilakukan oleh para pihak.

Suatu penelitian tidak lepas dengan yang namanya pendekatan. Hal ini adalah sebuah cara untuk mencapai sebuah tujuan. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu disesuaikan dengan masalah yang penulis kaji penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, pendekatan ini dilatar belakangi oleh pemikiran penulis bahwa hukum itu selalu hidup dan berkembang sesuai adanya masyarakat. Maka dari itu dengan kajian secara faktual bahwa penelitian ini nantinya akan mengoreksi masalah-masalah tersebut yaitu dengan cara Yuridis sosio kultural.²⁴

Adapun konsep hukum yang dibangun dalam penelitian ini yaitu bagaimana suatu kebiasaan masyarakat reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan sosiologi hukum, yaitu pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem

²⁴Johnny Ibrahim. “**Teori & Metodologi penelitian hukum Normatif.**” Edisi Revisi. Cet-Kedua. (Malang; Banyumedia Publishing, 2006)hlm.97-98,,

norma itu bekerja di dalam masyarakat. Selain itu, dikenal juga yuridis sosiologis pendekatan sosiologi tentang hukum.

Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang tetap, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial²⁵ dengan materi penelitian ini sedangkan faktor empirisnya adalah adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dengan dituangkan dalam pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

1.6.2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini yaitu di Kabupaten Lamongan, karena ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan dituangkan pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT), Hal ini terjadi tidak kepastian hukum kepada penjual terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli, sedangkan klausula pasal 6 dalam PPJB-HAT tersebut tidak bisa mengukuhkan terkait i'tikad dari pihak pembeli.

1.6.3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- 1) Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kali. Dalam penelitian ini data primer dapat diperoleh dari pengalaman dan observasi, pendapat dari para pihak, serta seorang Notaris-PPAT yang berkaitan dengan permasalahan sesuai tema-tema yang telah ditentukan menjadi responden dalam penelitian ini..

25Mukti fajar ND dan Yulianto AChmad, hlm, *op.Cit.*, hlm.47-49

- 2) Data sekunder, adalah ialah suatu upaya penelusuran terhadap dokumen, peraturan perundang-undangan, secara spesifikasi dalam sumber sekunder ini yaitu surat-surat, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Sertifikat dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tema tersebut.
- 3) Jenis data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan sekunder.
Adapun sumber data dalam penelitian ini di peroleh dari hasil penelitian

langsung dari;

1. Wawancara dengan para pihak yang terdapat dalam PPJB-HAT tersebut
 2. Wawancara dengan pihak Notaris-PPAT
- Selanjutnya data sekunder diperoleh dari penelusuran pustaka dan

internet;

Adapun Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat

mengikat yang terdiri dari ;

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA
3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 perubahan dari PP No 37 Tahun 1998 Tentang PPAT
5. PPJB-HAT Nomor: 03

Sumber data tersier adalah jenis data yang menunjang terhadap jenis data primer dan data sekunder diperoleh dari;

1. Kamus hukum
 2. Kamus bahasa Indonesia
 3. Ensiklopedia, dan lain-lain
- 1.6.4. Teknik Pengumpulan Data**
1. Data Primer didapatkan dari:

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara, baik secara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan oleh

peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada pertanyaan, tetapi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban dan situasi yang berlangsung.

Observasi adalah, peneliti sebelum melakukan wawancara terlebih dahulu melakukan pengamatan pada akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

Dari beberapa observasi dan wawancara langsung yang dilakukan oleh penulis didapatkan adanya problematika proses penyelesaian Pembayaran di cicil pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT).

2. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan dari penelusuran bahan pustaka seperti buku-buku yang ada kaitannya dengan tema dan Undang-undang.

1.6.5. Teknik Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif, untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasikan secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

1.7. Sistematika Penulisan

Agar penulisan tesis ini dapat terarah dan sistematis, dibutuhkan sistem penulisan yang baik. Sistematika tesis ini terdiri dari empat bab yang akan

diuraikan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Orisinalitas penelitian, Kerangka teoritik, Metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

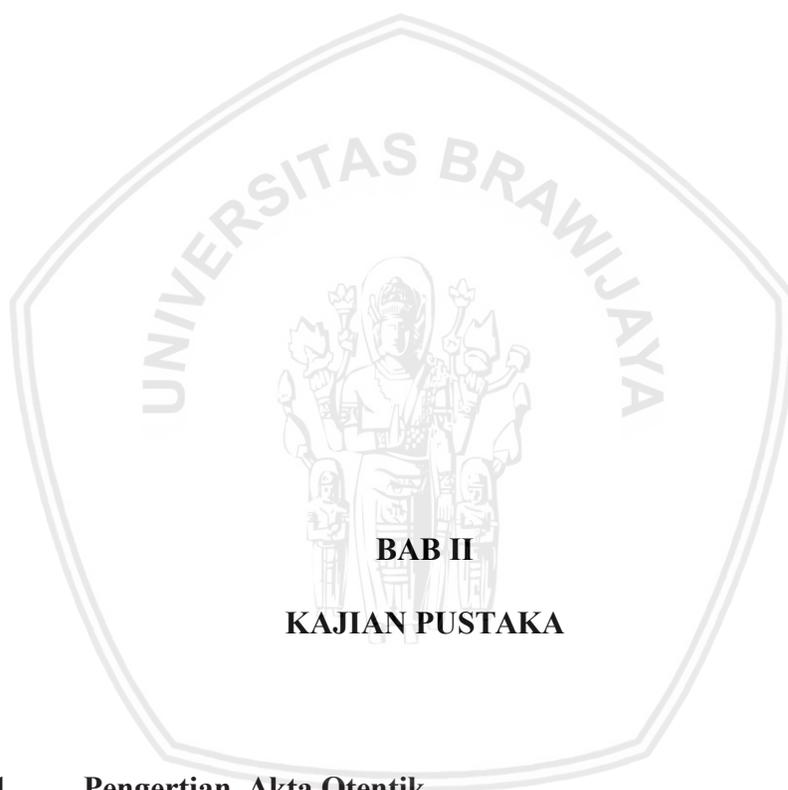
Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, Pengertian PPJB.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu: Permasalahan pada Rumusan pertama dan kedua.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan ringkasan dari permasalahan-permasalahan yang ada dari hasil pembahasan dan penelitian, kemudian berisi juga saran agar masalah yang ada dalam pembahasan bisa diselesaikan dengan baik dan adil dan bagi tulisan tesis ini bisa menjadi lebih baik.



2.1. Pengertian Akta Otentik

Aspek akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1867 dan 1868 Kitab

undang-undang hukum perdata. Memahami bunyi pasal tersebut , bahwa dalam proses pembentukan akta notaris sudah ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai akta tersebut ketika dihubungkan dengan pasal 1867 dan 1868

KUHPerdata tersebut dapatlah di ambil kesimpulan bahwa:

- Akta otentik merupakan alat bukti tertulis
- Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris; dan
- Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat.

Dikenal dengan dua macam akta, yang pertama bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*Partij-akten*) dengan para penghadap menandatangani akta itu, adapun akta yang kedua yaitu akta berisikan tentang *relaas akten* adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan notaris. Akta yang disebut belakangan ini tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh para penghadap dengan menandatangani akta tersebut, akan tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya di hadapan para saksi, akta berita acara tidak perlu di tanda tangan oleh para penghadap.

2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli (PJB)

Konsep pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata

(KUHPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dibuat para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan

sebagainya.²⁶ Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (PJB).

2.3. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

Perbuatan perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris tidak hanya berpedoman normatif terhadap Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 saja akan tetapi juga melihat KUH Perdata. Kalau dilihat dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, pembuatan akta notaris harus melihat dari aspek lahiriah, material dan formilnya. Aspek lahiriah adalah akta tersebut bentuknya sesuai dengan undang-undang dengan adanya kepala akta, badan akta dan akhir akta. Aspek materialnya adalah isi dari akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Aspek formil adalah adanya suatu kepastian tanggal, bulan, tahun dan waktu dimana para penghadap benar-benar menghadap kepada notaris.

Perjanjian yang dibuat notaris dalam bentuk akta tidak hanya melihat aspek tersebut namun harus melihat syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

26R. Subekti, 1998, **Hukum Perjanjian**, Jakarta : Penerbit Intermasa, hal 75

Syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) yaitu²⁷ :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*).
2. Kacakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*).

Syarat yang pertama mengenai sepakat, sepakat disini yaitu sama-sama telah setuju akan perbuatan tersebut dimana tidak ada unsur paksaan atau sama-sama rela. Syarat yang kedua adalah cakap dimana dalam melakukan perbuatan hukum harus sudah cukup umur. KUH Perdata menerangkan umur seseorang dikatakan dewasa itu 21 (dua puluh satu) tahun dan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dikatakan dewasa umur 18 (delapan belas). Perlu diketahui cakap saja tidak cukup namun harus memiliki kewenangan juga.

Syarat pertama dan kedua dikenal dengan syarat subjektif dan apabila tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan oleh para pembuatan perjanjian. Syarat kedua dan ketiga dikenal dengan syarat objektif apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya akan batal demi hukum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka kontrak dianggap tidak sah.

Selain syarat sahnya perjanjian, ada pula unsur-unsur perjanjian antara lain:

27Agus Yudha Hernoko, "**Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**", (Yogyakarta : LaksBang Mediatama, 2008), hlm. 136.

1. Unsur esensialia, unsur yang mutlak ada dalam suatu perjanjian (karena ditetapkan melalui undang-undang yang bersifat memaksa). Contoh: “Sebab yang halal”
2. Unsur naturalia, unsur yang tidak mutlak ada (ditetapkan dalam undang-undang yang bersifat mengatur; boleh disimpangi atas kesepakatan para pihak).
Contoh: Menyimpang dari Pasal 1491 KUH Perdata, biaya pengiriman ditanggung oleh pembeli (bukan penjual).
3. Unsur aksidentalialia, unsur yang tidak ditetapkan oleh UU; boleh ditambahkan atas kesepakatan para pihak. Contoh: Jual beli rumah mencakup AC yang sudah terpasang.

Ketentuan yang sangat penting dalam hubungan dengan perjanjian menurut KUH Perdata, antara lain adalah Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang merupakan tiangnya hukum perdata berkaitan dengan penjabaran dari asas kebebasan berkontrak, yaitu:

1. bebas membuat jenis perjanjian apa pun;
2. bebas mengatur isinya;
3. bebas mengatur bentuknya.

Kesemuanya dengan persyaratan tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Timbul pertanyaan apakah perjanjian baku memenuhi asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 dan 1338 ayat (1) KUH Perdata. Agar

suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

a. Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

1). Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

- a). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c). Suatu hal tertentu.
- d). Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam :

- (1) dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif).
- (2) dua unsur lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa dari objek yang berupa

prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

2). Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara, yang terdiri dari :

- a). Syarat itikad baik.
- b). Syarat sesuai dengan kebiasaan.
- c). Syarat sesuai dengan kepatutan.
- d). Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

b. Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :

- 1). Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 2). Syarat akta notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 3). Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 4). Syarat izin dari yang berwenang.

Merupakan konsekuensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Konsekuensi hukum tersebut adalah sebagai berikut :

- a). Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata syarat objektif tersebut adalah suatu hal tertentu dan tentu sebab yang halal.

b). Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*)

Dilanggarnya syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

c). Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*)

Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum tertentu. Bedanya dengan perjanjian yang batal demi hukum adalah bahwa perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan masih mungkin dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Sedangkan bedanya dengan perjanjian yang dapat dibatalkan (*voidable*) adalah bahwa dalam perjanjian yang dapat dibatalkan, perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkan kontrak tersebut, sementara perjanjian yang tidak dilaksanakan belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi perjanjian yang sah. Contoh perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan adalah perjanjian yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi dibuat secara lisan, tetapi kemudian perjanjian tersebut ditulis oleh para pihak.

2.4. **Aspek Hukum Pengikatan Jual Beli**

Pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, jual

beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti 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 belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

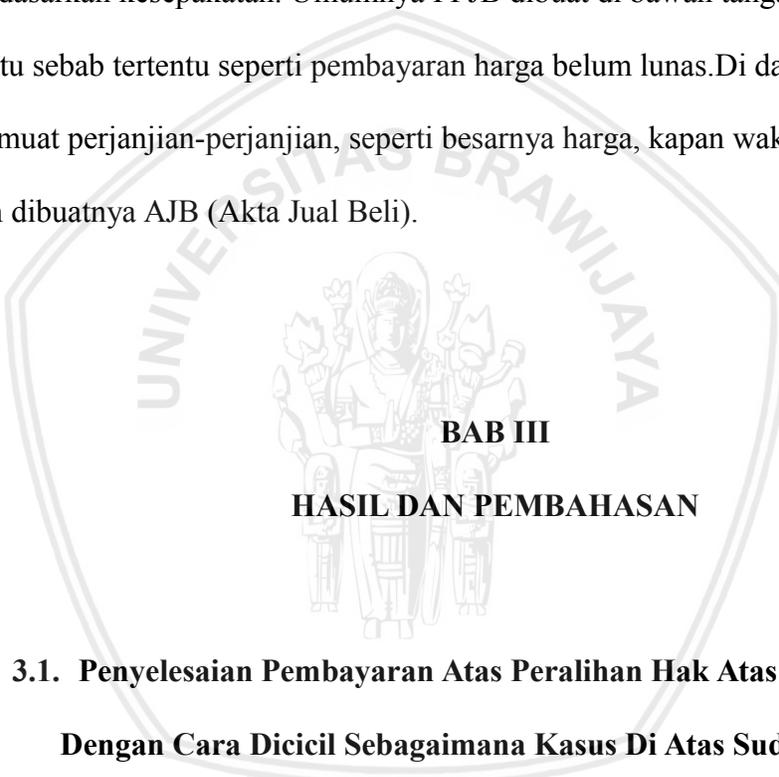
Sedang menurut Herlien Budiono, pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2.5. Fungsi Pengikatan Jual Beli (PJB)

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. 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.²⁸

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB (Akta Jual Beli).



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara D Cicil Sebagaimana Kasus Di Atas Sudah Didasarkan Asas P'tikad Baik

Sebagaimana terdapat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

²⁸ Herlien Budiono, artikel “**Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak**”
Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat Akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan peralihan, tetapi hanya diatur tentang peralihan suatu hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Secara teoritis berdasarkan ketentuan dalam hukum kebendaan suatu hak atas kebendaan dikatakan “beralih” yaitu suatu proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya meninggal dunia atau atas dasar pembagian harta bersama dari perkawinan, sedangkan suatu hak atas tanah dialihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtanggankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja dan merupakan peralihan hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang sengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak lain yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.

Dalam proses peralihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan

atau memindahkan hak harus mempunyai hak dan kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang baru. Hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain adalah:

1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
2. Hak guna usaha yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
3. Hak guna bangunan atas tanah negara yang pemegang haknya adalah warga negara Indonesia
4. Hak milik atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia
5. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pemegang haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia

Mengenai peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun terdapat beberapa ketentuan, yaitu:

1. Ada hak atas tanah yang dapat beralihkan atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain tanpa suatu persyaratan.
2. Ada hak atas tanah yang tidak dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain.

3. Ada hak atas tanah yang dapat beralih atau diperalihkan dari pemegang hak kepada pihak lain dengan suatu persyaratan tertentu, berupa ijin dari pejabat yang berwenang atau persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan atau atau pemegang hak milik yang bersangkutan.

Sebagaimana hasil penelusuran penulis berkaitan dengan peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Bab Kelima memberi konsep tentang jual beli. Menurut pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan : “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan kedua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan yang dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminology hukum kata-kata *Right* diartikan hak

yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.²⁹

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar-menukar
4. Pemisahan dan pembagianbiasa
5. Pemisahan dan pembagian hartawarisan
6. Penyerahan hibahwasiat
7. Hipotik
8. *Creditverbal*.

Di dalam perkembangannya dapat terjadi karena adanya hak tanggungan dan wakaf. Menurut Peraturan Menteri Agraria nomor 14 tahun 1961 pasal 1 menentukan:”pemindahan hak, ialah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak, atas tanah kepada pihak lain”

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas

29 I.P.M. Ranuhandoko, 2000, **Termonologi Hukum Inggris-Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, hal.487

tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa sertipikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formal maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan UUPA disebutkan: bahwa “ setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria”. Menurut ketentuan

tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya di singkat PPAT. Dengan demikian ada unsur Absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal dengan Adol Plas (jual lepas) yang artinya pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum adat.³⁰ Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum adat menurut Effendi

30 Boedi Harsono, 2011, *Op. Cit.* hal 135

Perangin, adalah:³¹

a. Kontan atau tunai

Kontan atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayarkan dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala Adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa (desa adat) menjadi terang dan bukan perbuatan melawan hukum (gelap). Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah

31 Effendi Perangin, 1989, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi**, Rajawali, Jakarta, hal16.

yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang dianggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Sebagai perbandingan, berikut diuraikan tentang jual beli tanah menurut BW. Pengertian jual beli dimuat dalam pasal 1457 B.W. yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan selanjutnya, dalam pasal 1458 menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata. Baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1793 KUH Perdata yang substansinya menyatakan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Di sini antara pembeli dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerimaan kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak. Karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Di dalam konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasarkan pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa resiko dan konsekuensi

hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggungjawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktek peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah terdiri dari syarat materiil dan syarat formil yaitu :

1. Syarat materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subyek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus

mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut :

a. Syarat menjual

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alat lain selain sertipikat.
- b. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d. Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengempu atau kuratornya.
- e. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama

dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

b. Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badansosial.
- b. Apabila obyek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan diIndonesia.
- c. Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan diIndonesia.
- d. Apabila obyek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak

Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah tersebut adalah subyek Hak Pakai bersifat Privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa terjadi jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

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

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, kepala Kantor Pertanahan/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”

Atas dasar ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas tanah di bidang Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan Pembeli) perseorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

3.1.1. Fungsi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat

adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai 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. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat dipenuhi, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut

dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB).

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah belum adanya sertipikat karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.³²

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu

32 Muchtar Rudianto, 2010, **Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan**, Rajawali Press, Jakarta, hal.38.

hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.³³

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

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan

33 Herlien Budiono, 2004, *artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak"* *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal.57

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.³⁴

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan mantan suami dengan mantan istri terkait dengan harta bersama setelah memperoleh putusan perceraian di Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang kemudian dengan adanya kekhawatiran dari salah satu pihak bahwa adanya niat pengingkaran isi perjanjian tersebut maka dihadapan Notaris di sahkan dengan melegalisasi dan Mewarmerking sehingga menjadi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang otentik. Akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.³⁵

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab

34 Kamaluddin Patradi, 2010, **Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**, Gamma Press, Yogyakarta, hal.20.

35 Aditya Sudarnanto, 2009, **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban**, Pelita Ilmu, Semarang, hal. 21.

Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat

³⁶ Muchlis Patahna, 2009, **Problematika Notaris**, Rajawali. Jakarta. hal. 9.

akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Dalam prakteknya, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli (PJB).³⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan

³⁷ Setyawan, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, (Jakarta: Bina Cipta, 1987) hal. 36.

yang bentuknya bebas.³⁸

Adapun Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, seperti membayar harga jual beli hak atas tanah yang disepakati yang diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SPPT) 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).

3.1.2. Kekuatan Mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dengan Cara D cicil

Kekuatan hukum dari akta pengikatan jual beli dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli

38 Herlien Budiono, 2004, artikel “**Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak**” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal. 57.

adalah sangat kuat. Yang mana pengikatan jual beli tersebut dilakukan oleh para pihak yg sebelumnya pernah melangsungkan perkawinan yang karena suatu sebab para pihak bercerai. Setelah perceraian yang diputuskan oleh pengadilan negeri maka kedua pihak sepakat untuk membagi harta bersama mereka berdasarkan hasil mediasi, sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Berdasarkan hasil kesepakatan bersama yang disahkan di notaris maka kedua pihak melanjutkan proses jual beli dari harta bersama tersebut melalui PPAT. Untuk selanjutnya PPAT melanjutkan proses jual beli berdasarkan surat perjanjian pembagian harta gono gini yang merupakan dasar bagi notaris untuk membuat surat kuasa bagi PPAT untuk melanjutkan proses peralihan hak atas tanah setelah perceraian tersebut.

Oleh karena itu, akta pengikatan jual beli atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat. Hal ini dikarenakan Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil yang merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah

tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.³⁹

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa

39 Ferdianto Syahrul, 2006, *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Sumber Ilmu. Bandung. hal.11.

perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁰

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (last giving), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Apabila salah satu persyaratan untuk membuat pengikatan jual beli dalam pembuatan akta jual beli tidak terpenuhi oleh para pihak terkait dengan harta bersama pembelian kembali maka akibat yang ditimbulkan adalah

40 A. Kohar, 1983, **Notaris Dalam Praktek Hukum**, Alumni, Bandung, hal. 47

Notaris PPAT akan menolak untuk membuat akta jual beli tanah dan dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak.
2. Karenasyarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.
3. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli.

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3.1.3. Akibat Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak

Akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *acta*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *acte*, sementara dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta adalah surat atau tulisan sehingga menurut hukum Perancis akta merupakan dokumen formal. Selanjutnya menurut S.J. Fockema Andreae, dalam bukunya “*Recht Geleerd handwoorddednboek*”, kata akta dikemukakan berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti *geschrift* atau surat

sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴¹

A. Pitlo sejalan dengan hal di atas mengartikan akta itu sebagai “Surat-surat yang ditanda tangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”³⁸ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris merumuskan bahwa, akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Selanjutnya menurut ketentuan umum Pasal 1 angka 4 PP nomor 37 tahun 1998 menentukan bahwa, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dimaksudkan dalam hal ini adalah akta jual beli yakni jual beli atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT. Akta jual beli mempunyai tiga unsur pokok yakni unsur Essensialia, unsur Naturalia, dan unsur Aksidentalialia, berikut ini uraian ketiga unsur akta jual beli

41 R. Subekti dan Tjitrosudibio 1980, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta. hal.9.

balik nama.⁴²

1. Unsur Essensialia:

Unsur essensialia, adalah merupakan unsur pokok yang harus ada dalam suatu akta jual beli. Unsur essensialia dalam akta jual beli mewujudkan bentuk utuh dari suatu akta otentik, akta jual beli merupakan akta otentik, oleh karenanya menurut Irawan Soerodjo, ada tiga unsur utama yang merupakan essensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik.⁴³

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia, adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (regelend/aanvullend recht) misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUHPerdata) dan untuk menjamin /vrijwaren (Pasal 1491 KUH Perdata) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Didalam

42 Herlin Budiono, 2009, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya**, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.67.

43 Irawan Soerodjo, 2003, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola Surabaya, Surabaya, hal. 148.

suatu perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Unsur aksidentalialia bagian dari perjanjian akta jual beli berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Selanjutnya adapun yang dimaksudkan dengan jual beli tersebut menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian akta jual beli, terutama dalam jual beli balik nama hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu tertulis yang harus dibuat oleh atau dihadapan Notaris yang disebut juga akta otentik dengan mana akta jual beli balik nama tersebut wajib ditandatangani oleh kedua belah pihak antara penjual disertai istri/suami dan pembeli, Notaris serta minimal dua orang saksi.

Sementara itu, perbuatan hukum jual beli merupakan bagian dari perjanjian dan perikatan. Istilah perjanjian disamakan artinya dengan persetujuan yaitu, terjemahan dari istilah *Overeenkomst*.⁴¹ Pasal 1313 KUHPerdata menentukan bahwa, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga, seperti

perjanjian perkawinan, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata buku III. Perjanjian yang diatur dalam buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang. Herlin Budiono dalam hubungan dengan konsep perjanjian mengemukakan sebagai suatu “tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan”.⁴⁴

Suatu tindakan agar dapat digolongkan pada suatu perjanjian yang kemudian dituangkan pada akta jual beli balik nama, maka tindakan tersebut harus dilandasi oleh adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih, dengan ketentuan:

1. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak.
2. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.
3. Untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik.
4. Mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah tindakan hukum dipastikan adalah perjanjian, agar perjanjian

⁴⁴Herlin Budiono, 2007, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 267.

tersebut adalah sah, maka lebih lanjut haruslah dipenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dan pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan berarti kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata adapun orang yang dikualifikasikan sebagai orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- a) Orang-orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin (tidak berlaku lagi dengan adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3/1963 maka kedudukan wanita disamakan dengan pria untuk mengadakan perbuatan hukum).

3. Suatu hal yang tertentu

Suatu hal tertentu menurut hukum dapat berarti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau barang tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1313 KUH

Perdata). Oleh karena itu, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata)

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal menurut hukum berarti apa yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Dimana dilarang untuk membuat perjanjian tanpa tujuan bersama atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang (1335 KUHPerdata).

Unsur pada nomor 1 dan 2 disebut syarat subyektif. Apabila syarat subyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan mengenai hal nomor 3 dan 4 disebut syarat obyektif. Apabila syarat obyektif ini dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang atau lebih

yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan Lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya atas sesuatu.

3.2. Upaya Dalam Penyelesaian Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dicicil Sebagaimana Kasus Di Atas Didasarkan Asas I'tikad Baik

Merujuk pada Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa “Perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan baik karena undang-undang”. Buku III KUH Perdata tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut ilmu pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi diantara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak, atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu”. Berdasarkan ketentuan dan definisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa perjanjian atau persetujuan diantara 2 (dua) orang

atau lebih yang terletak didalam lapangan harta kekayaan melahirkan suatu hubungan hukum (perikatan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.

Perikatan yang lahir dari undang-undang semata-mata adalah perikatan yang dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu maka ditetapkan melahirkan suatu hubungan hokum (perikatan) diantara pihak-pihak bersangkutan, terlepas dari kemauan pihak-pihak tersebut, seperti persoalan lampau waktu (verjaring) adalah peristiwa-peristiwa dengan mana pembentuk undang-undang menetapkan adanya suatu perikatan antara orang-orang tertentu. Dengan lampaunya waktu seseorang mungkin terlepas haknya atas sesuatu atau mungkin mendapatkan haknya.

Sebagai akta otentik, akta notaris sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan. Degradasi kekuatan bukti akta otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundangundangan yaitu:⁴⁵

1. Pasal1869 KUHPerdata, yang berbunyi:

“ Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya

45 Pieter Latumeten, 2009, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, **Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya**, Surabaya, hal. 2.

pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan”

Sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b. Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- c. Cacat dalam bentuknya.

2. Pasal 1320 KUHPerdata, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi syarat yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan membuat suatu perjanjian;
- c. suatu hal tertentu dan;
- d. kausa yang halal.

Syarat a dan b merupakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian dan jika syarat subyektif dilanggar maka aktanya dapat dibatalkan, sedangkan syarat c dan d merupakan syarat obyektif karena mengenai isi perjanjian dan jika syarat obyektif dilanggar maka aktanya batal demi hukum.

Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi

perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁴⁶

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPdata menyatakan:

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi

46 J. Kartini Soedjendro, 2001, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, Kanisius, Yogyakarta, hal.73.

pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.⁴⁷

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar aktatersebut.

Dikaitkan dengan teori penyelesaian sengketa ditemukan upaya-upaya hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi dalam proses penyelesaian perjanjian perikatan jual beli tanah dengan cara dicicil adalah berikut ini:

47 Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.55-56.

- a) Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b) Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikansesuatu.
- c) Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- d) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris/ PPAT Kabupaten Lamongan mengatakan akibat hukum Wanprestasi dalam kasus perjanjian jual beli tanah yang belum lunas yaitu:⁴⁸

- a. Pada umumnya sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh para Pihak, Jual Beli menjadi batal dengan sendirinya / dapat dibatalkan oleh pembeli dan uang yang ditelah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual ada kalanya menjadi hak dan milik penjual seluruhnya yang dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Jual Beli tersebut, ada kalanya pula 50 % menjadi

48 Hasil wawancara (data primer di olah pada tahun 2018)

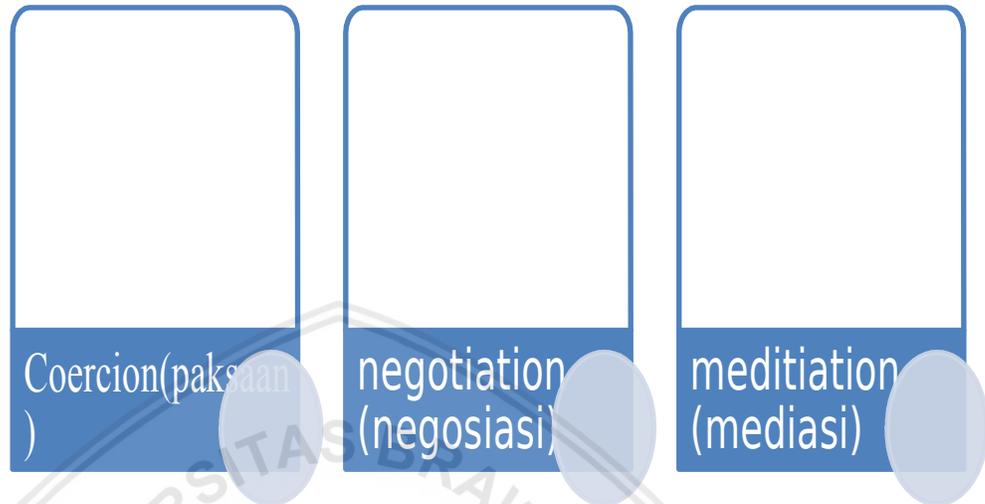
milik penjual dan 50 % lagi dikembalikan oleh penjual kepada pembeli pada saat batalnya jual beli dengan seketika dan sekaligus.

- b. Ada kalanya perjanjian tersebut tetap berlanjut untuk tanah yang sudah dibayar oleh pembeli kepada penjual. Dalam kejadian demikian tanah tersebut akan dipecah dulu menjadi 2 bagian yaitu 1 bagian akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli dan langsung didaftar balik namanya pada kantor pertanahan setempat, sedangkan untuk 1 bagian lagi akan dikembalikan oleh pembeli kepada penjual. Yang dikembalikan ini adalah merupakan tanah yang memang tidak bisa dibayar oleh pembeli kepada penjual (Wanprestasi). Untuk hal ini memang harus ditentukan secara tegas dalam perjanjian perikatan jual belinya.
- c. Apa yang diuraikan di dalam poin a dan b tersebut diatas baru sebatas akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak (pembeli) tidak melaksanakan kewajiban pembayaran dengan sebagaimana mestinya. Pada prinsipnya akibat hukum tersebut dikembalikan kepada isi perjanjian yang dibuat oleh para Pihak.

Maka dari itu upaya-upaya yang dilakukan oleh para pihak dalam pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya. Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belak pihak yang

bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

Sebagaimana upaya dibawah ini;



- a. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- b. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
- c. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh

pihak yang berwenang untuk itu.

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang dilakukan pada bab III maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 4.1.1. Penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas sudah didasarkan asas itikad baik. Karena berdasarkan temuan Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB-HAT) berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.
- 4.1.2. Upaya dalam penyelesaian pembayaran atas peralihan hak atas tanah dengan cara dicicil sebagaimana kasus di atas didasarkan asas itikad baik. Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi terjadi apabila seseorang (pembeli) lalai melaksanakan kewajibannya, sebagaimana kesepakatan yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Wanprestasi tersebut maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan.

4.2. Saran

- 4.2.1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Apabila terjadi sengketa diantara para pihak dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut, hendaknya diutamakan penyelesaiannya dengan cara musyawarah mufakat, dengan mencari penyelesaian damai win-win solution, bila perlu dengan meminta bantuan notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir (ultimum remedium), bila semua upaya hukum damai telah digunakan.
- 4.2.2. Bahwa untuk menjamin kepastian secara merata dan adil dari perjanjian (itikad baik) yang dibuat oleh para pihak karena telah

terjadinya suatu wanprestasi maka dalam melakukan upaya-upaya hukum hati-hati, agar nantinya tidak ada pengingkaran yang dapat dilakukan oleh para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, **Hukum Harta Kekayaan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994;
- Aditya Sudarnanto, **Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban**, Pelita Ilmu, Semarang, 2009;
- Agus Yudha Hernoko, **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial**, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008;
- Ahmad Ali, **“Menguak Tabir Hukum”**, Chandra Pratama, Jakarta, 1993;
- Ahmad Rifai, **“Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif”**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010;
- Kohar, **Notaris Dalam Praktek Hukum**, Alumni, Bandung, 1983;
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013;
- Dean G Pruitt & Z. Rubin, **Konflik Sosial**, PustakaPelajar, Yogyakarta, 2004;
- Effendi Perangin, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi**, Rajawali, Jakarta, 1989;
- Ferdiyanto Syahrul, **Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta**, Sumber Ilmu, Bandung, 2006;
- Herlien Budiono, artikel **“Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”** Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004;
- Herlin Budiono, **Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007;
- Herlin Budiono, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009;
- Herowati Poesoko, **Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)**, Laks. Bank Pressindo, Yogyakarta, 2007;
- I.P.M. Ranuhandoko, **Termonologi Hukum Inggris-Indonesia**, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2000;

- Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkola Surabaya, Surabaya, 2003;
- J. Kartini Soedjendro, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik**, Kanisius, Yogyakarta, 2001;
- Johnny Ibrahim, **Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Edisi Revisi. Cetakan Kedua, Banyumedia Publishing, Malang, 2006;
- Kamaluddin Patradi, **Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**, Gamma Press, Yogyakarta, 2010;
- Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2005;
- Muchlis Patahna, **Problematika Notaris**, Rajawali, Jakarta, 2009
- Muchtar Rudianto, **Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan**, Rajawali Press, Jakarta, 2010;
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010;
- Pieter Latumeten, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, **Ketaatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya**, Surabaya, 2009;
- Peter Mahmud Marzuki, **Pengantar Ilmu Hukum**, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008;
- Phipilus Mandiri Hadjon, **Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih. Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994;
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980;
- Setyawan, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta, Jakarta, 1987;
- Subekti, **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1976;
- Subekti, R. **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998;
- Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermedia, Jakarta, 1996;
- Subekti, R. **Hukum Perjanjian**, Penerbit Intermedia, Jakarta, 1998;

Sutan Remy Sjahdeni, **Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia**, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993;

Peraturan Perundangan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Tesis

Evie Murniaty, Mahasiswi Program Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Tahun 2010

Pande Putu Doron Swardika. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Tahun 2014

Putu Vera Purnama Diana Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Udayana Denpasar tahun 2015







