

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada tersedianya tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab Negara, sebagaimana amanat UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Meningkatnya jumlah penduduk dalam sebuah Negara maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal mereka. Namun, pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna menjadi tempat tinggal juga bukanlah suatu hal yang mudah. Banyak cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang dilakukan adalah dengan melakukan jual beli tanah. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah

bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.¹

Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu “Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.²

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009, h. 11

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 27

Perjanjian bukanlah hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian selalu digunakan dalam hal jual beli baik obyeknya. Dalam suatu perjanjian pada umumnya salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian, namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku.³

Perjanjian adalah suatu kesepakatan, untuk melakukan sesuatu hal. Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan pasal ini, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjiannya sendiri dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuatnya sebagai suatu undang-undang.

Para pihak dapat membuat perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama terhadap apa yang diperjanjikan dan objek yang diperjanjikan. Dalam hal ini, Undang-Undang tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak, sepanjang perjanjian tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Hubungan hukum berdasar kesepakatan tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis.

³ Bambang Eko Muljono, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjualan Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah, *Jurnal Independen*, Vol. IV, No. 2, h. 1

Menurut Pasal 1458 KUHPerdara bahwa "jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti jual beli hak atas tanah harus dibuat/disaksikan oleh pejabat/orang lain dan beralih setelah terjadi persetujuan harga serta telah dibayar oleh pembeli. Namun, dalam praktek tidak selamanya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan dengan pembelian kontan.

Hal demikian dapat disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya dengan mengadakan jual beli dengan cara pembayaran berkala dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Pembayaran secara berkala ini tidak selalu lancar atau seringkali mendapati masalah wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama. Permasalahan yang demikian disiasati dengan perjanjian pengikatan jual beli. Dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) tersebut penjual terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu pula pembeli terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

APJB merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian utama yaitu perjanjian jual beli. Pada umumnya APJB mengandung janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau pihak sebelum perjanjian jual beli dilaksanakan. APJB yang telah disepakati kedua belah pihak akan menjadi Undang-Undang yang mengikat kedua belah pihak sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan janji maka akan dinyatakan Wanprestasi.

Pada perkara yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 615 K/Pdt/2021, dengan Pemohon Kasasi dahulunya adalah Tergugat yaitu Ny. Evawani Hutabarat melawan Pt. Ciptatama Griya Prima sebagai Termohon yang dahulu adalah Penggugat, pada intinya Mahkamah Agung Berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa Tergugat telah lalai memenuhi kewajiban membayar angsuran uang muka rumah sebagaimana disepakati dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) nomor 657/CGP-PPJB/XI/2012 tanggal 30-11-2012 dan Tergugat telah diperingatkan/somasi oleh Penggugat akan tetapi Tergugat tetap tidak memenuhi prestasinya, dengan demikian beralasan hukum PPJB dibatalkan dengan segala akibat hukumnya. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum

dan/atau undang-undang maka dengan demikian Mahkamah Agung menolak permohonan Kasasi Tergugat.

Pada putusan banding dengan nomor 124/PDT/2018/PT PBR pada intinya Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menanggapi perkara tersebut memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 5 April 2018 Nomor 162/Pdt.G/2017/PN Btm, yang dimohonkan banding tersebut.

Dari latar belakang tersebut, penulis akan meneliti terkait “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak Para Pihak Jika Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang Perjanjian pengikatan jual beli tanah?
2. Bagaimana penyelesaian perkara wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan Permohonan Kasasi pada Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 615/K/Pdt/2021?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang Perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Untuk mengetahui penyelesaian perkara wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Mahkamah Agung dalam memutuskan Permohonan Kasasi pada Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 615/K/Pdt/2021.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Secara Teoritis Penulis berharap agar penelitian ini dapat menjadi sumber ilmu pengetahuan terkait pengaturan hukum tentang bagaimana pengaturan hukum tentang jual beli tanah dan penyelesaian perkara wanprestasi pada perjanjian pengikatan jual beli tanah.
 - b. Diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti lainnya jika meneliti terkait wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

E. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.⁴
2. Perjanjian

⁴ <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/>
diakses pda tanggal 3 Agustus 2023 pukul 21.00

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁵

3. Jual beli

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya yaitu pembeli yang berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶

4. Tanah

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Didalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut dapat disirip garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.⁷

⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, h. 338

⁶ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h.1-2

⁷ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina aksara, Jakarta, 1998, h. 35

5. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁸

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 2004, h. 20

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah.⁹

Pengertian perlindungan hukum secara umum ialah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.¹⁰ Kekuasaan

⁹<http://tesishukum.com/pengertianperlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 3 Agustus 2023 Pukul 21.30

¹⁰ <https://tirto.id/apa-itu-perlindungan-hukum-dan-syarat-untuk-mendapatkannya-gawF> diakses pada tanggal 3 Agustus 2023 Pukul 21.45

yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Dengan demikian tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat tersebut bisa dikatakan sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.¹¹ Seseorang yang tidak mendapatkan kekuasaan demikian dalam masyarakat sudah pasti karena akan merugikan kepentingan orang lain.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada HAM yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹²

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹³

Teori Perlindungan Hukum juga dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon, yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah suatu kondisi

¹¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, h. 53

¹² Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993, h. 74

¹³ Setiono, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS, 2004, h. 3.

subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya, guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum, agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi, khususnya pada distribusi sumber daya, baik pada peringkat individu maupun struktural.¹⁴

Philippus M. Hadjon membedakan 2 macam perlindungan hukum:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Bahwa hukum mampu mencegah terjadinya sengketa, dengan kata lain tujuan dari perlindungan ialah memberikan jaminan keamanan yang sebenarnya bagi para pihak

b. Perlindungan Hukum Represif

Fungsi represif yakni sebagai penanggulangan dan fungsi ini dituangkan dalam bentuk penyelesaian atau pemulihan keadaan sebagai akibat dari tindakan terdahulu para pihak.¹⁵

Menurut I. S. Susanto, perlindungan hukum berfungsi untuk melindungi masyarakat dari ancaman bahaya dan tindakan yang merugikan dari sesama dan kelompok masyarakat termasuk yang dilakukan oleh

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Binallmu, Surabaya, 1987, h. 2

¹⁵ *Ibid*, h. 2-3

pemegang kekuasaan (pemerintah dan negara) dan yang datang dari luar, yang ditujukan terhadap fisik, jiwa, kesehatan, nilai-nilai, dan hak asasinya.¹⁶

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian dan Asas Dalam Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.¹⁷ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁸ Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan.¹⁹

¹⁶ Susanto, ***Orasi Kejahatan Korporasi di Indonesia Produk Kebijakan Rezim Orde Baru***, UNDIP, Semarang, 1999, h. 17

¹⁷ Leli Joko Suryono, ***Pokok-pokok Perjanjian Indonesia***, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, h. 4

¹⁸ Wawan Muhwan Hariri, ***Hukum Perikatan***, Pustaka Setia, Bandung, 2011, h. 119

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, ***Op.Cit***, h. 6

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.²⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.²¹

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.²²

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagai berikut:

1. Sepakat para pihak
2. Kecakapan para Pihak
3. Adanya Objek Perjanjian
4. Sebab Yang Halal

²⁰ Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perpajakan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 67

²¹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op.Cit*, h. 338

²² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta, 2010, h. 7-8

Tujuan diadakan perjanjian yaitu hasil akhir yang diperoleh pihak-pihak berupa pemanfaatan, penikmatan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai pemenuhan kebutuhan pihak-pihak. Pemenuhan kebutuhan tidak akan tercapai jika dilakukan dengan mengadakan perjanjian antara pihak-pihak.²³

Perjanjian memiliki beberapa asas, yaitu:

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme, dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, “Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”.

b. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi, “Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang Undang, bagi mereka yang membuatnya.

c. Asas Kebebasan

Mengadakan Kontrak, asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Buku Dalam Peraktek Perusahaan*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 1992, h. 292

Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk:²⁴

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau Lisan.

d. Asas Kepatutan

Asas ini, dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi bahwa,

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

e. Asas Kebiasaan

Asas ini, dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat, untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara.²⁵ Pasal 1339 KUHPerdara, menyatakan,

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat, untuk hal-hal yang dengan tegas, dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang”.

f. Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

²⁴ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, BW, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001, h. 158

²⁵ *Ibid*, h.159-160

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

g. Asas Kepribadian

Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) berbunyi, “Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”, dan ayat (2) berbunyi, “Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu”.

2. Bentuk dan Unsur Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan di antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:²⁶

a. *Essensialia*, unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili

²⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011 h. 67

ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.²⁷

b. *Naturalia*, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.*"²⁸

c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.²⁹

²⁷ *Ibid*, h. 67

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h. 118-119.

²⁹ Herlien Budiono, *Op.Cit*, h. 90

3. Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa para pihak untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan kepastian hukum kepada mereka yang membuatnya.³⁰ Akibat hukum dalam perjanjian ada dua yaitu akibat hukum perjanjian yang sah dan akibat hukum perjanjian yang tidak sah.

a. Akibat hukum perjanjian yang sah adalah:

1. Perjanjian mengikat para pihak;

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³¹

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata). Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan apabila ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Prinsip yang mengatakan perjanjian yang sah pada dasarnya tidak bisa ditarik kembali secara sepihak, merupakan konsekuensi logis dari asas yang diletakkan dalam Pasal 1338 ayat (1)

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, h. 305

³¹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2011, h. 78

KUHPerdata di atas, yang mengatakan, bahwa perjanjian mengikat para pihak yang menutupnya seperti undang-undang.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata).³²

b. Akibat hukum perjanjian yang tidak sah

Subekti memberi nama dan membagi syarat perjanjian menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif (syarat sepakat dan cakap) dan syarat objektif (syarat objek yang jelas dan sebab yang halal).³³ Apabila syarat subjektif dan syarat objektif tidak terpenuhi, membawa akibat hukum terhadap perjanjian.

4. Sumber Hukum Perikatan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata jelas ditegaskan bahwa sumber dari perikatan ada dua, yaitu persetujuan atau perjanjian dan ketentuan undang-undang.

1. Perikatan Bersumber dari Perjanjian (Persetujuan)

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁴

³² Subekti, *Op.Cit*, h. 42

³³ *Ibid*, h. 42

³⁴ Subekti, *Op.Cit*, h. 35

2. Perikatan Bersumber dari Undang-Undang.

Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara menegaskan bahwa perikatan-perikatan dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara perikatan yang bersumber pada undang-undang dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perikatan yang hanya terjadi karena undang-undang
- b. Perikatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1353 KUHPerdara tersebut, jelas disebutkan bahwa perikatan yang lahir atau bersumber dari undang-undang karena perbuatan manusia, digolongkan menjadi dua hal, yaitu:

- a. Perbuatan menurut hukum.
- b. perbuatan melawan hukum.

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Pengertian wanprestasi menurut para ahli. Menurut Subekti wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi berasal dari

istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³⁵

Menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.³⁶ R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.³⁷

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh

³⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, h. 20

³⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h.

³⁷ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet.ke-II, Jakarta, 1970, h. 50

karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.³⁸

2. Macam-Macam Wanprestasi

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi adalah:

a. Memberikan Sesuatu

Berdasarkan Pasal 1235 KUHPerdara bahwa:

“Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”.

Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.³⁹

b. Berbuat Sesuatu

³⁸ *Ibid*, h. 59

³⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 5

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan.⁴⁰

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan⁴¹

Adapun bentuk wanprestasi:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- c. Melaksanakan prestasi tapi keliru.
- d. Melaksanakan prestasi tapi terlambat.
- e. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

3. Terjadinya Wanprestasi

Tidak dipenuhi prestasi oleh salah satu pihak dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan, antara lain:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Kerugian dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, h. 19

⁴¹ *Ibid*, h. 19

sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.⁴²

Debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).⁴³

b. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁴⁴

Unsur –unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa yaitu:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

⁴² J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, h. 91

⁴³ *Ibid*, h. 91

⁴⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, h. 27

3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.⁴⁵

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya tersebut dan dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁴⁶

D. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli

Perjanjian atau yang biasa disebut sebagai kontrak adalah adopsi dari bahasa Inggris yaitu "*contract*", dan juga dikenal sebagai "*agreement*" atau "*overeenkomst*" dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata, perjanjian juga dikenal dengan istilah "persetujuan. Pengertian mengenai perjanjian disampaikan oleh Munir Fuady yaitu: "adalah suatu perjanjian atau serangkaian perjanjian dimana hukum Memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi dari kontrak tersebut, dan oleh hukum, pelaksanaan dan kontrak tersebut dianggap merupakan suatu tugas yang harus dilaksanakan.

⁴⁵ *Ibid*, h. 31

⁴⁶ *Ibid*, h. 22

Jual beli menurut hukum perdata merupakan salah satu jenis perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Menurut Pasal 1457, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli yang dianut di dalam hukum perdata bersifat obligatoir, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁴⁷

Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli. KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya oleh karena itu jual beli dimasukkan dalam buku ke III KUHPerdata tentang Perikatan.

⁴⁷ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 86

2. Subjek dan Objek Jual Beli

Subjek hukum adalah manusia dan badan hukum yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa manusia harus memenuhi syarat-syarat umum untuk melakukan suatu perbuatan hukum perikatan secara sah.

Pasal 1470 KUHPerdatta sampai dengan Pasal 1476 KUHPerdatta adalah peraturan istimewa, karena tidak melarang jual beli pihak-pihak dengan kata lain setiap orang boleh mengadakan jual beli asal memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam persetujuan jual beli ada beberapa larangan jual beli terhadap beberapa orang yang diatur dalam KUHPerdatta. Larangan jual beli terhadap beberapa orang tersebut tidak kuasa atau tidak cukup melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap:

1. Suami-istri tidak boleh mengadakan perjanjian jual beli (Pasal 1467 KUHPerdatta)
2. Para Hakim, Jaksa, Panitra, Jurusita, Notaries, dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang menjadi pokok perkara yang sedang di muka Pengadilan Negeri dimana mereka dipekerjakan (Pasal 1468 KUH Perdata)
3. Pegawai-pegawai yang memangku suatu jabatan umum tidak diperbolehkan membeli untuk dirinya sendiri atau orang-orang perantara, barang-barang yang dikuasakan untuk diperlihara atau diurus pada mereka (Pasal 1469

KUHPerdata). Dalam perjanjian jual beli, subjeknya adalah penjual dan pembeli.

Pengertian benda/barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dinilai wujudnya, tetapi semua benda yang dapat berilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud. Hal ini sesuai dengan maksud Pasal 1332 KUH Perdata:

”Hanya barang-barang yang bisa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan. Kalau demikian apa saja yang dapat dijadikan objek persetujuan dengan sendirinya dapat dijadikan objek jual beli. Asalkan benda yang menjadi objek jual beli tersebut sudah ada atau tidak gugur pada saat persetujuan jual beli diperbuat maka jual beli dianggap sah”

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya isi kontrak ditentukan terlebih dahulu oleh pihak pengembang. Seperti contoh, jika jual beli tanah dan bangunan itu adalah dibangun oleh pengembang adakalanya tanah dan bangunan dibeli pada kepemilikan pribadi sehingga syarat-syarat yang harus dipenuhi telah disusun oleh Notaris atas permintaan para pihak. Perjanjian tersebut akan menggunakan perjanjian baku (standard).

Menurut Mariam Darus ciri-ciri perjanjian baku adalah:

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonomi)nya kuat.
2. Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuk tertentu (Tertulis)

5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.⁴⁸

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.⁴⁹

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.⁵⁰

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, 2001, h. 50

⁴⁹ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010, h. 38

⁵⁰ *Ibid*, h. 45

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.⁵¹

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

E. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.⁵²

⁵¹ *Ibid*, h. 45

⁵² A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, h. 77

Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.⁵³

Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁵⁴ Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.⁵⁵

b. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang

⁵³ Lihat, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁵⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 2

⁵⁵ *Ibid*, h. 2

selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. 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.⁵⁶

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan,

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.⁵⁷

Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang

⁵⁶ Lihat, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁷ Lihat, Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.⁵⁸

F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan, "*Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.*"

Menurut Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan Permukiman, Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk dapat menyusun PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 11 Tahun 2011, yakni syarat kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 h. 78

3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut, “Untuk dapat menuntut seseorang d depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”⁵⁹

⁵⁹ Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, dkk, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Rectum*, Volume III, Nomor 2, Juli 2021, h. 242