

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring dengan berkembangnya dinamika kehidupan sosial kemasyarakatan, hubungan interaksi antar individu semakin luas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, di antaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Terdapat kondisi dalam interaksi sosial dan komersial, yang menyangkut benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan.¹

Benda-benda yang berada di bumi diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.² Negara sebagai organisasi tertinggi yang berwenang mengatur bumi dan seisinya yang terkandung didalamnya, termasuk ruang angkasa yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kekayaan yang terkandung didalam bumi yaitu tanah, dapat beralih dan dapat dialihkan. Pengalihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara dibuatnya PPJB terlebih dahulu.

R. Subekti mengatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

¹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, Hlm. 623 – 634.

² *Undang-Undang Dasar 1945*

untuk melaksanakan suatu hal.³ Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antar dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenai akibat hukum atau sanksi.⁴ Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menganut system yang terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁵

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁶ Di dalam istilah “semua” itu terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas partij autonomie (asas kebebasan berkontrak). Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mempunyai kekuatan

³ R. Subekti. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermessa, Jakarta, 1996. Hlm: 1

⁴ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta. 1990. Hlm: 97

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm.2

⁶ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

mengikat.⁷ Dalam praktik 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.⁸ 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 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 yang bentuknya bebas.⁹

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa – peristiwa tertentu tersebut, antara lain: Pertama, Jual beli karena belum lunas. Karena syarat lunas merupakan syarat pokok untuk dapat dibuatnya akta jual beli sebagai instrumen untuk dapat melakukan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang lain dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kedua, karena objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum ada atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian

⁷ Mariam Darus Badruzaman, Op.Cit., Hlm.84.

⁸ Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Volume 9 Nomor 2, Agustus 2016, Hlm.204.

⁹ Herlien Budiono, artikel “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 hlm. 57.

pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut. Ketiga, sertipikat hak atas tanah tersebut sedang dalam proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan.¹⁰

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.¹¹ Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perkembangan dari perjanjian karena dalam Undang-Undang tidak diaturnya pembahasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli melainkan Undang-Undang hanya mengatur mengenai jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatkannya akta jual beli dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah, yaitu pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan pelaksanaan dari Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diantaranya menyebutkan bahwa hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan melampirkan bukti akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan dalam hal pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para

¹⁰ Angelina, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)*”, Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2012, Hlm.31

¹¹ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, Hlm. 623 – 634.

pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) dapat dibuat dibawah tangan ataupun dengan akta otentik dihadapan Notaris dan model perjanjian ini diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat dengan mendasarkan pada Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga diharapkan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹³ Jadi, mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mendasar pada Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam setiap transaksi jual beli yang menjadi faktor utama yang harus disediakan adalah dana yang tidak sedikit, dalam pembelian suatu tanah maka diperlukan pengecekan apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum. Ada beberapa kendala yang menghalangi sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut, diantaranya adalah belum adanya sertipikat atas tanah tersebut, sertipikat masih dalam masa penjaminan pada suatu lembaga keuangan, sertipikat masih berada di kantor pertanahan untuk proses pengurusan. Kendala-kendala tersebut menjadi syarat pokok untuk dapat dibuatkannya akta jual beli oleh seorang pejabat pembuat akta tanah. Dengan demikian untuk mendapatkan

¹² Angelina, op.cit,hlm.32

¹³ Lina Haryanti Latif, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Tanah Dan Bangunan Antara Pembeli Dan Pengembang Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Putusan Pailit Terhadap Pengembang", Tesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, Hlm.6

kepastian hukum mengenai jual beli tetapi masih ada beberapa kendala yang ada, maka dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk para pihak (calon penjual dan calon pembeli).

Berdasarkan Pasal 1338 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Maka dari itu, berdasarkan pasal tersebut untuk dapat membatalkan suatu perjanjian harus adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Dalam menguasai bumi beserta kekayaannya, negara juga memberikan hak atas tanah kepada rakyat yang diatur dalam pasal 2 huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam hal ini transaksi jual beli tanah yang telah dikeluarkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Undang-Undang pokok Agraria tidak mengaturnya, maka mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sedangkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Benda-benda yang berada di bumi seperti tanah, dapat dialihkan dan dapat beralih. Artinya dapat melakukan perbuatan hukum.

Namun pada kenyataannya, terjadi peralihan hak dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berada di Kelurahan Turangga, Kota

Bandung membatalkan perjanjian yang telah dibuatnya tanpa memberitahukan kepada pihak lain (calon penjual), dalam arti calon pembeli membatalkan perjanjian tersebut dengan sepihak. Kasus tersebut bertentangan dengan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti berminat untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM DARI PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA J.O PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH”**.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibatalkan oleh salah satu pihak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata j.o Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk Mengetahui akibat hukum dari PPJB yang dibatalkan oleh salah satu pihak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian ini dan dari tujuan yang ingin dicapai, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan dalam lebih khususnya dalam lingkup hukum perjanjian. Serta memberi gambaran isi dari perjanjian pengikatan jual beli tanah.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat, serta memberikan gambaran kepada pembaca mengenai Akibat Hukum Dari Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan diharapkan menjadi masukan bagi pihak-pihak lain yang terkait.

E. Kerangka Pemikiran

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.¹⁴

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹⁵ Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁶ Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁷

Dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

¹⁴ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41.

¹⁵ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁶ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm.1

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm.6

3. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam hukum perdata dikenal beberapa prinsip dasar yang harus diterapkan dalam penyusunan perjanjian sehingga akan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merugikan para pihak pembuat suatu perjanjian yang mereka sepakati. Prinsip dan klausul perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Adanya asas kebebasan berkontrak yaitu berupa asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, persyaratannya, dan menentukan bentuk perjanjian yang tertulis atau tidak tertulis.¹⁸

b. Asas Konsensualitas

Suatu perjanjian timbul apabila ada *consensus* atau persesuaian kehendak antara para pihak. Dengan kata lain, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. Konsensus tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan paksaan, penipuan, ataupun kekeliruan mengenai objek perjanjian.¹⁹

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang

¹⁸ Angelina, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)", Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2012, Hlm.23

¹⁹ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm.5

harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.²⁰

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahapan praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan dibawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.²¹

Pengaturan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :²²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pertama, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus ada sepakat mengenai hal yang diperjanjikan, dengan demikian disyaratkan adanya persesuaian mengenal isi

²⁰ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.5

²¹ *Ibid*, hlm.5

²² Angelina, "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)*", Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2012, Hlm.25-27

perjanjian antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksud bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendakinya oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hal yang sama secara timbal balik. Dalam hal kata sepakat itu tidak boleh ada yang cacat, sebab kalau perjanjian atau kesepakatan itu cacat, dapat pula diminta pembatalannya di pengadilan dan apa yang dikatakan cacat itu adalah seperti apa yang ditentukan oleh Pasal mengenai penipuan dimana, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu dan tidak benar disertai dengan akal-akalan yang cerdas (tipu muslihat) untuk membujuk pihak lawannya.

Kedua, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Setiap orang yang sudah dewasa atau *baliqh* dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum. Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : Orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tersebut.

Ketiga, suatu hal tertentu. Dalam pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut, jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud objek yang diperjanjikan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya,

bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat, hal tersebut tidak diharuskan oleh Undang-Undang.

Keempat, suatu sebab yang halal. Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal, namun isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Dengan diperlukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak.²³

Para sarjana telah berusaha untuk menentukan telah terjadinya “kata sepakat” dengan mengemukakan berbagai teori, diantaranya.²⁴ Teori kehendak, menurut teori ini jika kita mengemukakan suatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka kita tidak terikat kepada pernyataan tersebut. Mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.²⁵

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.Hlm.73-74

²⁴ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1999.Hlm.57-59

²⁵ R.Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.Hlm.295.

Berdasarkan pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Menurut pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Terdapat beberapa hal pokok yang perlu diperhatikan dalam PPJB adalah untuk kepastian hukum, PPJB harus dibuat oleh notaris dengan berbentuk notariil. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) memiliki beberapa syarat yang menjadikannya sebagai akta otentik yang dibuat oleh notaris, Suatu akta otentik

dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²⁶ Pertama, didalam bentuk yang telah ditentukan menurut Undang- undang. Kedua, akta otentik dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum. Ketiga, akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.²⁷

Berdasarkan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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.

Secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara para pihak dan akan menimbulkan akibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, oleh karena itu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris, maka telah melekatlah hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli.²⁸

²⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, Hlm.148

²⁷ Dewi Kurnia Putri, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, Hlm. 623 – 634.

²⁸ Ines Septia Saputri, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Menurut Hukum Perdata*, Skripsi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, Hlm.6

Mengenai pembatalan dan berakhirnya PPJB diatur dalam lampiran point 11 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bahwa, Pembatalan dan berakhirnya PPJB :

- a) Pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan pelaku pembangunan; dan
- b) Berakhirnya PPJB adalah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian.

F. Metode Penelitian

Untuk menjawab permasalahan-permasalahan di atas, Peneliti mencari solusi dengan menggunakan pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yang menitik beratkan penelitian kepada data kepustakaan atau data sekunder. Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan maka kajian dilakukan terhadap kaidah-kaidah dan asas-asas²⁹ yang berkaitan dengan akibat hukum dari pembatalan sepihak perjanjian pengikatan jual beli tanah dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bertujuan untuk menemukan hukum dalam kenyataan.

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajagrafindo, Jakarta, 2009, Hlm. 13

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang menyatakan bahwa penelitian ini berupaya menggambarkan, menguraikan, dan memaparkan hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang hendak diungkapkan.³⁰ Artinya memaparkan akibat hukum dari pembatalan sepihak perjanjian pengikatan jual beli tanah.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan melalui cara mencari, mengumpulkan, mengelompokan, dan mengkaji berbagai literatur guna mendapatkan teori atau pendapat para pakar hukum yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan. Kajian kepustakaan ini dilakukan untuk mengkaji dan menginventarisasi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.³¹ Pertama, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan. Kedua, bahan hukum sekunder yaitu yang membantu menjelaskan bahan hukum primer seperti doktrin atau pendapat hukum, teori-teori, hasil penelitian, jurnal, artikel, buku, dan data dari internet sumber terpercaya. Ketiga, bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang membantu menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus bahasa indonesia, kamus hukum, dan kamus bahasa inggris. Ketiga bahan tersebut berkaitan dengan topik permasalahan yaitu akibat hukum dari pembatalan sepihak atas perjanjian pengikatan jual beli tanah.

³⁰ Ibid, Hlm. 101.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Predana Media Grup, Jakarta, 2005, Hlm. 141.

4. Analisis Data

Analisa data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh, dipilih, dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan maksud mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Cara tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³²

³² Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, Hlm. 61.