

BAB IV
AKIBAT HUKUM DARI PEMBATALAN SEPIHAK
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) 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

A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah
Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Ketentuan mengenai PPJB diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dimana PPJB ini timbul karena adanya perjanjian para pihak. Perjanjian yang dibuat para pihak dalam kasus ini adalah perjanjian jual beli tanah.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹⁷ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan dalam pasal 1313 bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan

⁹⁷ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm.1

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”⁹⁸.

Dalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 KUHPer yang menjelaskan bahwa para pihak berhak membuat suatu perjanjian yang diatur atau tidak diatur dalam undang-undang, dengan syarat isi perjanjiannya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, dan perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

2. Asas Pelengkap

Bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila para pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari undang-undang.

3. Asas Konsensual

Berdasarkan asas konsensual (*consensus*) bahwa mengikatnya suatu perjanjian itu ketika terjadi kata sepakat diantara kedua belah pihak.

⁹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313

Asas konsensual dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

4. Asas Obligator

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru dapat beralih apabila dilakukan perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu melalui penyerahan (*levering*).⁹⁹

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan pasal 1320 BW, setiap perjanjian selalu memiliki 4 unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, sebagai berikut :¹⁰⁰

1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya.

⁹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 295

¹⁰⁰ 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

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.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

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.

3. 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.

4. 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.

Dalam suatu kontrak di Indonesia dikenal istilah nota kesepahaman atau juga biasa disebut dengan *Memorandum of Understanding (MoU)* atau pra kontrak, meskipun pada dasarnya tidak dikenal dalam hukum konvensional di Indonesia. Akan tetapi dalam praktiknya, khususnya bidang komersial *MoU* sering digunakan oleh pihak yang berkaitan. *MoU* merupakan suatu perbuatan hukum dari salah satu pihak (subjek hukum) untuk menyatakan maksudnya kepada pihak lainnya akan sesuatu yang ditawarkannya ataupun yang dimilikinya. Dengan kata lain, *MoU* pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengatur dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebelum membuat perjanjian yang lebih terperinci dan mengikat para pihak pada nantinya.¹⁰¹ Adapun hal-hal yang melingkupi *MoU* adalah sebagai berikut :

1. *MoU* merupakan pendahuluan perikatan (landasan kepastian)
2. *Content* / isi materi dari *MoU* hanya memuat hal-hal yang pokok saja
3. Dalam *MoU* memiliki tenggang waktu, dengan kata lain bersifat sementara
4. *MoU* pada kebiasaannya tidak dibuat secara formal serta tidak ada kewajiban yang memaksa untuk dibuatnya kontrak atau perjanjian terperinci, dan

¹⁰¹ <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt514689463d4b2/perbedaan-antara-perjanjian-dengan-mou/>

5. Karena masih terdapatnya keraguan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya, *MoU* dibuat untuk menghindari kesulitan dalam pembatalan.¹⁰²

Suatu perikatan lahir karena undang-undang dan perjanjian. Perikatan lahir karena undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, muncul dari perbuatan yang sah atau perbuatan melawan hukum. Sedangkan perikatan yang lahir dari perjanjian, sebagai akibat dari kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Isi perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman sesuai yang telah ditetapkan undang-undang (perjanjian).

Menurut Pitlo, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.¹⁰³ Perikatan lahir dari perjanjian yang dibuat para pihak. Perjanjian tersebut diantaranya dapat berupa perjanjian jual beli dan sewa menyewa.

Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam

¹⁰² *Ibid*

¹⁰³ R. setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, Hlm. 2.

eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.¹⁰⁴

Dalam hal perjanjian jual beli, objeknya dapat berupa suatu benda. Benda (*zaken*) adalah tiap barang (*goederen*) dan tiap hak (*rechten*) yang dapat menjadi obyek dari hak milik. Benda yang merupakan setiap barang dapat dibagi menjadi beberapa, yaitu :

- a. Barang yang bertubuh
- b. Barang yang tidak bertubuh
- c. Barang bergerak; barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.
- d. Barang tidak bergerak; tanah pekarangan dan apa yang ada di atasnya.
- e. Barang bergerak yang dapat dihabiskan; barang-barang yang habis karena dipakai.
- f. Barang yang tidak dapat dihabiskan

Objek suatu perjanjian dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak adalah suatu benda yang tidak dapat berpindah sendiri atau dipindahkan, seperti tanah. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

¹⁰⁴ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, Hlm. 14

Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Ketentuan tersebut termuat dalam pasal 4 ayat (2) UUPA.¹⁰⁵

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.¹⁰⁶ 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.¹⁰⁷ Berdasarkan pasal 1457 KUHPer bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan

¹⁰⁵ *Ibid*, Hlm. 10

¹⁰⁶ Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem PPJB, pasal 1 ayat (2)

¹⁰⁷ 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.

tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHPer.¹⁰⁸ Mengenai objek jual beli yang merupakan benda tidak bergerak, maka harus dilakukan pengumuman atas akta yang bersangkutan. Pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.¹⁰⁹

Berkaitan dengan teori diatas, untuk menganalisis identifikasi yang pertama yaitu menentukan kedudukan dari PPJB dapat ditinjau dari asas-asas dan syarat sah perjanjian menurut KUHPer. Berdasarkan teori diatas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termasuk suatu perjanjian pada umumnya yang diatur dalam KUHPer. Dalam suatu perjanjian terdapat subjek dan objek, baik dalam perjanjian jual beli, sewa menyewa, maupun perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Meskipun tujuan para pihak dalam PPJB adalah jual beli, tetapi PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli yang diatur dalam KUHPer. Hal yang membedakan antara keduanya adalah bentuk perjanjiannya. Dalam PPJB terdapat dua unsur, yaitu perjanjian pengikatan dan perjanjian jual beli.

¹⁰⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457-1459.

¹⁰⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 616 KUHPer.

Kedua unsur yang terdapat dalam PPJB yaitu perjanjian pengikatan dan perjanjian jual beli. Perjanjian pengikatan merupakan suatu perjanjian yang dilakukan satu orang atau lebih dengan tujuan hanya mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Dalam perjanjian pengikatan ini para pihak hanya mengikatkan diri terhadap objek yang diperjanjikannya. Perjanjian pengikatan dilakukan para pihak bertujuan untuk mengikatkan diri pada perjanjian yang selanjutnya yaitu perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli dalam PPJB adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak setelah melakukan perjanjian pengikatan. Para pihak mengikatkan diri dalam PPJB tersebut untuk melakukan perjanjian jual beli dengan objek tertentu. Pengikatan yang dimaksud adalah para pihak hanya mengikatkan diri untuk melakukan kewajiban masing-masing. Pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda yang telah diperjanjikan, sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membayar objek perjanjian.

Berdasarkan asas perjanjian yaitu asas konsensual, semua perbuatan yang dilakukan dua orang atau lebih dengan adanya persesuaian kehendak dan pernyataan kedua belah pihak termasuk kedalam perjanjian. Setiap perjanjian yang dibuat para pihak dengan sepakat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. PPJB merupakan suatu dokumen yang berisi kehendak para pihak dan telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang selanjutnya. Maka berdasarkan asas tersebut PPJB merupakan suatu perjanjian karena telah terjadinya kesepakatan para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPer Bab kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

Buku III KUHPer menganut asas kebebasan berkontrak artinya pada dasarnya setiap orang diperkenankan secara bebas untuk membuat suatu perjanjian mengenai apa saja dan bentuk perjanjian yang bebas pula, asalkan isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kebebasan untuk membuat suatu perjanjian ini tidak hanya tidak hanya sekedar bebas membuat perjanjian seperti yang sudah ada pengaturannya dalam KUHPer atau undang-undang lainnya, bahkan diberikan pula kebebasan untuk membuat perjanjian yang sama sekali belum ada diatur dalam perundang-undangan. Maka karena adanya asas ini, Buku III KUHPer disebut sebagai sistem terbuka.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPer yaitu :

1. Sepakat

Para pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat mengenai isi perjanjian, artinya tidak ada unsur *dwang* (paksaan), *dwaling* (kekeliruan), *bedrog* (penipuan).

2. Cakap

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Orang yang tidak cakap melakukan perjanjian adalah :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan

3. Objek Tertentu

Objek yang diperjanjikannya (barangnya) jelas dan dapat ditentukan.

Hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4. Sebab yang Halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjiannya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Mengenai syarat sahnya perjanjian diatas, keempat unsur tersebut dibagi menjadi dua kelompok yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Kelompok syarat subjektif terdiri dari sepakat dan cakap. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu atau kedua unsur ini, maka akibatnya perjanjian tersebut tidak sah dalam arti perjanjian itu dapat dibatalkan.

Sedangkan kelompok syarat objektif terdiri dari objek tertentu dan sebab yang halal. Apabila dalam suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu atau kedua unsur ini, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya, perjanjian yang dibuat para pihak sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, unsur yang pertama yaitu sepakat. Dalam hal ini para pihak telah sepakat mengenai isi dari PPJB dan tidak ada unsur *dwang* (paksaan), *dwaling* (kekeliruan), *bedrog* (penipuan) dalam perumusan PPJB. Unsur yang pertama telah terpenuhi yaitu mengenai kesepakatan para pihak. Dalam unsur yang kedua yaitu cakap. Unsur yang kedua ini telah terpenuhi dalam PPJB karena para pihak yang melakukan PPJB adalah orang dewasa yang menurut undang-undang dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum dan orang yang tidak berada dibawah pengampuan, maka PPJB telah memenuhi unsur pertama yaitu sepakat dan unsur kedua yaitu cakap.

Sedangkan dalam syarat objektif unsur yang ketiga adalah objek tertentu, dimana PPJB ini objeknya tidak jelas dan tidak dapat ditentukan jenisnya.

Berdasarkan uraian kedua kelompok diatas, PPJB telah memenuhi syarat subjektif (unsur sepakat dan unsur cakap), tetapi tidak memenuhi syarat objektif (unsur objek tertentu). Meskipun PPJB tidak memenuhi syarat objektif, tetapi berdasarkan asas konsensus PPJB merupakan suatu perjanjian tanpa nama yaitu perjanjian pendahuluan yang telah mencapai kesepakatan para pihak. PPJB disebut juga sebagai perjanjian pendahuluan karena hanya mengikat para pihak untuk melaksanakan perjanjian yang selanjutnya yaitu perjanjian jual beli.

B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibatalkan Oleh Salah Satu Pihak Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan uraian pada identifikasi masalah yang pertama telah dijelaskan bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian, dimana para pihak yang

mengadakan perjanjian harus tunduk pada isi perjanjian yang telah dibuat sebagaimana dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai akibat hukum dari perjanjian.

Perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku :

1. Berlaku Sebagai Undang-Undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman sesuai yang telah ditetapkan undang-undang (perjanjian).

2. Tidak Dapat Dibatalkan Sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga kecuali terdapat alasan-alasan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

3. Pelaksanaan Dengan Itikad Baik

Yang dimaksud itikad baik dalam pasal 1338 BW adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan itu mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan dengan benar.¹¹⁰

Dalam pasal 1338 ayat (2) merupakan konsekuensi logis dari “janji itu mengikat”. Para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri daripada akibat-akibat perjanjian yang ditutup

¹¹⁰ Op.cit., Hlm. 305

oleh mereka. Secara sepihak disini berarti tanpa sepakat dari pihak lainnya. Secara a contrario dapat ditafsirkan, bahwa perjanjian dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak. Jika dihubungkan dengan unsur “dibuat secara sah” dan unsur “mengikat sebagai undang-undang”. Perjanjian yang tidak bias dibatalkan secara sepihak adalah perjanjian-perjanjian yang telah dibuat secara sah, artinya memenuhi semua syarat untuk sahnya suatu perjanjian, sebagai yang ditetapkan dalam pasal 1320 BW.¹¹¹

pasal 1319 KUHPer menyatakan, bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan maupun bab yang lalu. Bab ini yang dimaksudkan dalam frasa tersebut adalah Buku III Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak dan perjanjian, sedangkan yang dimaksud dengan bab yang lalu ialah Buku III Bab Kesatu tentang perikatan-perikatan pada umumnya. PPJB termasuk perjanjian tanpa nama, karena tidak secara khusus disebut dalam KUHPer seperti misalnya jual beli, sewa-menyewa, dan lain-lain, sehingga tunduk pada azas-azas umum perjanjian.¹¹²

Kenyataan hukum adalah suatu kenyataan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu terjadinya, berubahnya, hapusnya, dan beralihnya hak

¹¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm.155-156

¹¹² Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Arena Hukum*, Vol.9, No.2, Agustus 2016, Halaman 204-226.

subjektif, baik dalam bidang hukum keluarga, hukum benda, maupun hukum perorangan. Kenyataan-kenyataan hukum dibedakan kedalam :

1. Perbuatan-perbuatan Hukum.

Perbuatan hukum adalah perbuatan-perbuatan dengan mana orang yang melakukan perbuatan itu bermaksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Perbuatan hukum dibagi kedalam :

- a. Perbuatan-perbuatan hukum bersegi satu, ini adalah perbuatan hukum yang untuk terjadinya cukup dengan pernyataan kehendak dari seorang saja. Dalam hukum perorangan ijin orang tua untuk melangsungkan perkawinan, pembuatan surat wasiat.
- b. Perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, ini adalah perbuatan yang untuk terjadinya disyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih. Jadi perbuatan hukum ini merupakan perjanjian.

2. Perbuatan-Perbuatan yang Bukan Merupakan Perbuatan Hukum.

Perbuatan ini pada pokoknya tidak bermaksud untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan ini dibagi menjadi dua golongan :

- a. Perbuatan menurut hukum, misalnya perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan pembayaran tak terutang (*onverschuldigde betaling*).
- b. Perbuatan melawan hukum. Ketentuan pokok dari ajaran ini diatur dalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1380 KUHP.

3. Peristiwa-Peristiwa Hukum.

Adakalanya undang-undang memberi akibat hukum pada suatu keadaan atau peristiwa, yang bukan terjadi karena perbuatan manusia; pekarangan yang bertetangga, kelahiran, kematian.¹¹³

Menurut Pitlo, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi.¹¹⁴ Para pihak pada suatu perikatan disebut subjek-subjek perikatan, yaitu kreditur yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi.¹¹⁵

Objek perikatan atau prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu prestasinya berupa menyerahkan sesuatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang. Prestasi yang kedua adalah berbuat sesuatu yaitu setiap prestasi yang berupa melakukan sesuatu, misalnya melukis. Prestasi yang ketiga adalah tidak berbuat sesuatu, jika debitur berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu misalnya, tidak akan membangun sebuah rumah.¹¹⁶

Bab IV Buku III KUHPer mengatur tentang hapusnya perikatan yang timbul dari perjanjian, maupun dari undang-undang. Pasal

¹¹³ R. setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, Hlm.12

¹¹⁴ Ibid, Hlm. 2

¹¹⁵ Ibid, Hlm.5

¹¹⁶ Ibid, Hlm.4

1381KUHPer menyebutkan sepuluh cara hapusnya perikatan, dimana delapan diantaranya dibahas dalam Bab IV, yaitu :

1. Pembayaran.

Yang dimaksud dalam pembayaran adalah setiap pelunasan perikatan. Jadi misalnya pemenuhan perjanjian kerja oleh buruh atau penyerahan barang oleh si penjual. Pada umumnya dengan dilakukan pembayaran, perikatan menjadi hapus.

2. Penawaran Pembayaran Diikuti Dengan Penitipan.

Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan hanya mungkin pada perikatan untuk membayar sejumlah uang atau menyerahkan barang-barang bergerak. Ketentuan pasal 1404 sampai dengan pasal 1412 KUHPer hanya mengatur mengenai pemberian barang-barang bergerak dan tidak berlaku bagi perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, dan untuk memberikan barang-barang tetap.

3. Pembaharuan Utang (*Novasi*)

Novasi adalah suatu perjanjian, yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula. Ada 3 macam *novasi* :

- a. *Novasi* objektif, dimana perikatan yang telah ada diganti dengan perikatan lain.

- b. *Novasi* subjektif pasif, dimana debiturnya diganti oleh debitur lain.
- c. *Novasi* subjektif aktif, dimana krediturnya diganti oleh kreditur lain.

4. Perjumpaan Utang (kompensasi).

Kompensasi adalah salah satu cara hapusnya perikatan, yang disebabkan oleh keadaan, dimana dua orang masing-masing merupakan debitur satu dengan yang lainnya. Syarat-syarat untuk terjadinya kompensasi menurut undang-undang adalah bahwa :

- a. Dua orang secara timbal balik merupakan debitur satu daripada yang lain.
- b. Objek perikatan berupa sejumlah uang, atau barang yang sejenis yang dapat dipakai habis
- c. Piutang-piutangnya sudah dapat ditagih
- d. Piutang-piutangnya dapat diperhitungkan dengan segera.

5. Pencampuran Utang

Pencampuran utang dapat terjadi karena kedudukan kreditur dan debitur bersatu dalam diri satu orang. Misalnya, kreditur meninggal dan debiturnya merupakan satu-satunya ahli waris. Akibat dari pencampuran utang adalah bahwa perikatan menjadi hapus, dan

hapusnya perikatan menghapuskan pula borgtocht. Hapusnya borgtocht dengan pencampuran utang tidak menghapuskan utang pokok.

6. Pembebasan Utang.

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum dimana dengan itu kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari debitur. Teori yang satu berpendapat bahwa pembebasan utang dapat terjadi dengan perbuatan hukum sepihak, yaitu bahwa kreditur menyatakan kepada debitur bahwa ia dibebaskan dari utangnya. Sebaliknya teori lain berpendapat bahwa pembebasan utang terjadi dengan perbuatan hukum timbal balik atau perjanjian, yaitu pernyataan kreditur bahwa ia membebaskan debitur dari utangnya dan penerimaan pembebasan tersebut oleh debitur. Akibat dari pembebasan utang, perikatan menjadi hapus. Jika pembebasan utang dilakukan oleh seorang yang tidak cakap untuk membuat perikatan, atau karena ada paksaan, kekeliruan, atau penipuan, maka dapat dituntut pembatalan.

7. Musnahnya Barang yang Berutang

Pasal 1444 KUHPer mempunyai hubungan dengan pasal 1237 KUHPer yang meenentukan bahwa pada perikatan untuk memberikan suatu benda tertentu, sejak saat terjadinya perikatan benda tersebut menjadi tanggungan kreditur.

8. Kebatalan dan Pembatalan Perikatan-Perikatan

Bidang kebatalan ini dibagi menjadi dua kelompok :

a. Batal demi hukum.

Disebut batal demi hukum, karena kebatalannya terjadi berdasarkan undang-undang. Pada umumnya ketentuan-ketentuan yang sehubungan dengan kebatalan ini menyangkut perjanjian-perjanjian obligatoir. Misalnya perjanjian dengan causa tidak halal atau perjanjian jual beli atau hibah antara suami isteri adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi.

b. Dapat Dibatalkan.

Dapat dibatalkan baru mempunyai akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku.

Undang-undang menentukan bahwa perbuatan hukum adalah batal demi hukum jika terjadi pelanggaran terhadap syarat yang menyangkut bentuk perbuatan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jadi pada umumnya untuk melindungi ketertiban masyarakat. Sedangkan perbuatan hukum dapat dibatalkan, jika undang-undang ingin melindungi seseorang terhadap dirinya sendiri.

Adapun dua cara lainnya yang tidak diatur dalam Bab IV adalah :

- a. Syarat yang membatalkan (diatur dalam Bab I Buku IV KUHPer)
- b. Kedaluwarsa (diatur dalam Buku IV, Bab 7)¹¹⁷

¹¹⁷ Ibid, Hlm. 107

Dalam hal perikatan, terdapat jenis-jenis perikatan dibedakan menjadi :

1. Berdasarkan Isi Prestasi :

a. Perikatan positif dan negative

Perikatan positif adalah perikatan yang prestasinya berupa perbuatan nyata, misalnya memberi atau berbuat sesuatu. Sedangkan perikatan negative berupa tidak berbuat sesuatu.

b. Perikatan sepiantas lalu dan berkelanjutan

Perikatan cukup hanya dilakukan dengan satu perbuatan sajudan dalam waktu yang singkat tujuan perikatan telah tercapai, perikatan ini disebut perikatan sepiantas lalu. Sedangkan perikatan berkelanjutan dimana prestasinya bersifat terus menerus dan berkelanjutan.

c. Perikatan alternative

Suatu perikatan, dimana debitur berkewajiban melaksanakan satu dari dua atau lebih prestasi yang dipilih baik menurut debitur, pihak kreditur ataupun pihak ketiga, dengan pengertian bahwa pelaksanaan daripada salah satu prestasi mengakhiri perikatan.

d. Perikatan fakultatif

Suatu perikatan yang objek prestasinya dapat diganti oleh debitur dengan prestasi lain. Perikatan ini karena keadaan

memaksa prestasi primairnya tidak lagi merupakan objek perikatan, maka perikatannya menjadi hapus.

e. Perikatan generik dan spesifik

Perikatan generik adalah perikatan yang dimana obejiknya ditentukan menurut jenis dan jumlahnya. Perikatan spesifik adalah perikatan yang objeknya ditentukan secara terperinci.

f. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi.

Pasal 1299 KUHPer menentukan bahwa jika hanya ada satu debitur atau satu kreditur presatsinya harus dilaksanakan sekaligus. Akibat perikatan yang tidak dapat dibagi adalah bahwa kreditur dapat menuntut terhadap setiap debitur atas keseluruhan prestasi atau debitur dapat memenuhi seluruh prestasi kepada salah seorang kreditur, dengan pengertian bahwa pemenuhan prestasi menghapuskan perikatan.

g. Berdasarkan Subjeknya :

a. Perikatan tanggung-renteng

Suatu perikaatn adalah tanggung-renteng, jika berdasarkan kehendak para pihak atau ketentuan undang-undang :

- 1) Setiap kreditur dari dua atau lebih kreditur-kreditur dapat menuntut keseluruhan prestasi dari debitur, dengan pengertian pemenuhan terhadap seorang kreditur membebaskan debitur dari kreditur-kreditur lainnya (tanggung-renteng aktif)

- 2) Setiap debitur dari dua atau lebih debitur-debitur berkewajiban terhadap kreditur atas keseluruhan prestasi. Dengan dipenuhinya prestasi oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur lainnya (tanggung-renteng pasif).

b. Perikatan pokok dan *accessoir*

Apabila seorang debitur atau lebih terikat sedemikian rupa, sehingga perikatan yang satu sampai batas tertentu tergantung pada perikatan yang lain, maka perikatan yang pertama disebut sebagai perikatan pokok sedangkan yang lainnya adalah perikatan *accessoir*.

h. Berdasarkan Mulai Berlaku dan Berakhirnya Perikatan :

a. Perikatan bersyarat

Perikatan bersyarat diatur dalam Buku III KUHPer, bab I bagian V yang meliputi pasal 1253 sampai dengan pasal 1267 KUHPer.

Suatu perikatan adalah bersyarat, jika berlakunya atau hapusnya perikatan tersebut berdasarkan perjanjian digantungkan kepada terjadi atau tidaknya suatu peristiwa yang akan dan yang belum terjadi. Selama syaratnya belum dipenuhi, kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan dan debitur tidak wajib memenuhi prestasi.

b. Perikatan dengan ketentuan waktu

Perikatan ini diatur dalam pasal 1268 sampai dengan pasal 1271 KUHPer. Perikatan dengan ketentuan waktu adalah perikatan yang berlaku atau hapusnya digantungkan pada waktu atau peristiwa

tertentu yang akan terjadi dan pasti terjadi. Pada umumnya jika peristiwanya belum tentu terjadi maka ini termasuk kedalam perikatan bersyarat.¹¹⁸

Ketentuan mengenai PPJB selain diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, diatur juga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum.

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.¹¹⁹

Namun, pada kenyataannya masih terdapat kasus perjanjian yang dibatalkan secara sepihak, seperti contoh kasus pembatalan sepihak PPJB yang telah disepakati. Meskipun PPJB tidak diatur secara khusus dalam KUHP, tetapi

¹¹⁸ Ibid, Hlm. 35

¹¹⁹ Lampiran Nomor 11 Permen PUPR No.11/PRT/M/2019

PPJB merupakan suatu perjanjian tanpa nama yang tetap harus tunduk pada asas-asas umum perjanjian dalam KUHPer.

Semua perjanjian disepakati para pihak mengenai biaya tanah yang akan dijual, notaris yang ditunjuk, dan kesepakatan lainnya. Setelah kurang lebih dari 3 (tiga) bulan setelah pembayaran pertama ke calon penjual (Rachmat Affandi), pihak calon pembeli membatalkan secara sepihak untuk melunasi sisa pembayaran transaksi/perjanjian tanah tersebut dengan alasan yang tidak diketahui oleh pihak calon penjual maupun notaris dan meminta penggantian uang tersebut.¹²⁰

Berdasarkan uraian diatas, PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian tanpa nama yaitu perjanjian pendahuluan. Meskipun PPJB atau yang termasuk perjanjian tanpa nama (perjanjian pendahuluan) tidak diatur secara khusus dalam KUHPer, tetapi PPJB tetap tunduk pada asas-asas umum dalam KUHPer.

Menurut asas konsensual bahwa perjanjian dapat mengikat para pihak ketika telah terjadi kata sepakat.

Mengenai akibat hukum pembatalan secara sepihak, dapat dilihat pada aturan Lampiran Nomor 11 PERMEN PUPR No. 11/Rt/M/2019 yang menyatakan bahwa pembatalan mengenai PPJB hanya dapat Pembatalan PPJB hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur mengenai syarat pembatalan dalam PPJB yang disepakati oleh pembeli dan pelaku pembangunan. Maka, akibat hukum dari pembatalan PPJB disesuaikan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh

¹²⁰ Putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 121/Pdt.G/2017/PN.Bdg

para pihak dengan terjadinya kesepakatan tanpa ada unsur *dwang* (*paksaan*),
dwaling (*kekeliruan*), dan *bedrog* (*penipuan*).

