

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

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 beserta turunannya.

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. Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut

untuk melakukan satu atau lebih prestasi<sup>1</sup>. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan.

Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut.

Kenapa PPJB bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi selanjutnya, seperti balik nama untuk sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan karena, para pihak membuat PPJB, melakukan hal-hal dibawah ini :

- a. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, yang menjadi alasan kenapa PPJB terjadi. Tetapi, tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak.

---

<sup>1</sup> Hikmahanto Juwana, *Kontrak Bisnis Internasional*, Materi Kuliah Magister Hukum, pada Program Pascasarjana, Universitas Esa Unggul, (Jakarta : tidak dipublikasikan, 2012), hlm 1.

Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, dapat berbentuk otentik ataupun di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan notaris<sup>2</sup>, atau akta yang dibuat di hadapan notaris (*akta partij*), yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit, jual beli dan sebagainya<sup>3</sup>. Sedangkan perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri dan disaksikan oleh orang-orang yang dekat ataupun sudah dikenal oleh para pihak. Hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak dalam perjanjian pada umumnya, bila kondisi perjanjian tidak terlalu besar, para pihak hanya membuat dibawah tangan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan notaris, hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan menurut hemat penulis adalah, untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih

---

<sup>2</sup>Ibid., hlm.

<sup>3</sup>Benny Herman, *Akta Notaris*, (Jakarta : [www.Hukumonline](http://www.Hukumonline) edisi 19 Februari 2010), hlm utama.

dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut<sup>4</sup>.

PPJB untuk obyek benda tidak bergerak biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam PPJB sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Bahwa yang dimaksud pihak pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual obyek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri. Tentunya dengan dibuat akta berikutnya, misalkan akta jual beli.

Dari uraian-uraian tersebut di atas, sepertinya PPJB belum menemui masalah. Terlebih apabila PPJB yang bersifat lunas, dalam arti bahwa dari segi materi sudah terpenuhi. Pihak pembeli sudah membayar seluruh harga yang telah disepakati dan pihak pemilik sudah menerima secara penuh uang pembayaran dari pihak pembeli. Dalam hal ini, para pihak hanya menunggu proses administrasi selesai, untuk selanjutnya, para pihak membuat akta jual beli. Agar bisa mengurus proses administrasi berikutnya, seperti proses balik nama atas sertipikat hak atas tanahnya. PPJB belum dapat digunakan untuk mengurus administrasi pertanahan.

---

<sup>4</sup>Hendra Tanu Atmaja, *Contract Drafting*, Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU, (Jakarta, tidak dipublikasikan, 2012), hlm.3.

PPJB dapat dikategorikan sebagai yang bersifat sementara, sambil menunggu kelengkapan, baik pembayaran maupun administrasinya.

Masalah mulai timbul dalam PPJB, bila dilihat dari beberapa PPJB yang lahir (bahkan sebagian besar), PPJB yang dibuat umumnya tidak mencantumkan waktu perjanjian sehingga pihak pertama selaku penjual atau pemilik obyek, dalam hal ini tanah misalnya, sangat dirugikan, karena akan terikat untuk rentang waktu yang tidak ditentukan.

Hal ini lah yang melatar belakangi pemilihan tema atau judul penulisan tesis ini. Ada kondisi ketidakadilan dalam peristiwa hukum kali ini. Di mana salah satu pihak dirugikan atas kondisi ini. Apabila perjanjian sudah disepakati pihak pemilik harus menunggu untuk waktu yang belum jelas pelunasan pembayaran dari pihak pembeli. Di awal perjanjian, waktu pelunasan belum atau tidak disepakati dibelakang demikian juga, ada sanksi bagi keterlambatan pembayaran pelunasan. Mungkin sanksi moral saja yang terkena, oleh pihak pembeli dalam perbuatan hukum ini. Tetapi, hal tersebut tidak dapat dijadikan bahan untuk menekan pihak pembeli untuk segera melunasi pembayaran pelunasan.

Tetapi, kerugian juga dapat dialami oleh pihak pembeli dalam PPJB. Dalam hal administrasi misalnya, apabila pada saat dibuatnya PPJB, surat-surat atau dokumen-dokumen pendukung atas tanah yang menjadi obyek dalam PPJB, sedang diurus oleh pihak penjual atau pemilik, di sisi pihak pembeli sudah melaksanakan sebagian pembayaran jual belinya. Tetapi, hingga waktu yang cukup lama ternyata proses pengurusan

administrasi dokumennya tidak kunjung selesai, di sisi lain, pihak pembeli menginginkan proses jual beli segera diselesaikan, agar dapat mengurus proses administrasi selanjutnya, seperti balik nama sertipikat hak atasnya dan pengurusan dokumen-dokumen pendukung kepemilikan lainnya, seperti mengurus Surat Pajak atas Bumi dan Bangunan yang menjadi obyek jual beli.

Ada beberapa contoh PPJB yang merugikan salah satu pihak, seperti pihak pemilik/penjual. Karena dalam PPJB tidak dicantumkan waktu perjanjian dan pelunasan pembayaran, misalnya yang terjadi di wilayah Jakarta Utara, di mana ada pihak pemilik tanah, yaitu PT.TIWA MUDA, sebuah kontraktor, mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tjia Ghandy Hartono<sup>5</sup>, pada tahun 2001. Namun hingga saat ini, akta PPJB masih dipegang oleh pihak kedua. Pemilik asal, pihak pertama kesulitan menjual objek tanah dalam PPJB tersebut kepada pihak lain, karena masih terikat dalam perjanjian dengan pihak kedua. Saat PPJB terjadi tahun 2001, pembayaran belum dilunasi. Di sinilah kerugian yang dialami oleh salah satu pihak dalam PPJB.

Hal serupa juga dialami oleh Nyonya Azizah pemilik sebidang tanah hak milik (dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik nomor 6350/Tegal Alur<sup>6</sup>. Pemilik tanah (Nyonya Azizah) menjual tanahnya kepada Sutadi dengan dibayar sebagian kecil uang dari harga sebenarnya.

---

<sup>5</sup>Haryanto, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 Tanggal 10 September 2001, yang dibuat di hadapan, Haryanto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, (Jakarta : tidak dipublikasikan, 2001), hlm.2

<sup>6</sup>Suhardi Hadi Santoso, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 25, tanggal 24 Januari 2012, yang dibuat di hadapan Suhardi Hadi Santoso, Sarjana Hukum, Notaris, (Jakarta, tidak dipublikasikan, 2012), hlm.2

Harga tanah tersebut adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sebelum PPJB ditandatangani pihak pembeli membayar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Dalam PPJB tidak diperjanjikan waktu pelunasan pembayaran. Hingga satu tahun berjalan pihak pembeli (Sutadi) belum juga melunasi uang pembayaran sisanya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)<sup>7</sup>.

Pada saat ada pihak lain yang berminat untuk membeli tanah tersebut, yang menjadi obyek dalam PPJB itu. Pemilik tanah, Nyonya Azizah, kesulitan untuk menjual tanah tersebut, karena masih terikat dalam PPJB. Merasa tidak ada kepastian dari pihak Sutadi untuk melunasi sisa pembayaran, maka pihak pemilik Ny. Azizah berniat untuk mengembalikan uang yang pernah diterima dari pihak Sutadi. Tetapi kali ini terjadi masalah, karena pihak Sutadi tidak bersedia uangnya dikembalikan. Untuk lebih jelasnya mengenai kondisi pada pelaksanaan PPJB ini, penulis jelaskan pada Bab III pada kegiatan sosio legal, berupa kunjungan langsung untuk wawancara kepada masing-masing pihak.

Hal ini sangat merugikan pihak pemilik atau penjual dalam PPJB, karena dalam kondisi yang tidak menentu. Di satu sisi, kesulitan untuk menjual tanahnya kepada pihak lain, uang yang pernah diterimanya tidak sebanding dengan harga tanah miliknya, di sisi yang lain.

---

<sup>7</sup> Ibid., hlm 3.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang dilakukan, dimana telah terjadi pelanggaran atas asas kepatutan dan asas keadilan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Pasal 1258 KUHPerdara dan masalah yang diteliti, adalah :

1. Hal-hal apa yang menyebabkan terjadinya pelanggaran asas kepatutan dan asas keadilan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ?
2. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam PPJB, terutama pemilik tanah ?.

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang akan dicapai dalam penelitian ini, adalah untuk menjawab permasalahan-permasalahan di atas.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Atas penelitian yang dilakukan, diharapkan dapat memberikan manfaat, sebagai berikut :

### **1.4.1. Secara Teoritis**

- a. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan dalam bidang perjanjian khususnya PPJB, dalam penyelesaian permasalahan dari PPJB di Jakarta.
- b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan awal oleh peneliti lain, yang membahas permasalahan yang sama.

- c. Untuk menambah wawasan keilmuan terutama, yang berkaitan dengan hukum perjanjian, yaitu, PPJB.

#### **1.4.2. Secara praktis**

- a. Menjadi masukan bagi para praktisi hukum maupun notaris dalam memproses dan membuat PPJB.
- b. Menjadi masukan bagi pengambil keputusan dalam penyelesaian permasalahan menyangkut PPJB di Jakarta.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan dalam tesis ini dibuat untuk memudahkan penelitian, disusun sebagai berikut .:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan secara singkat isi keseluruhan tesis guna memberikan informasi yang bersifat spesifik dan menyeluruh. Secara sistematis, pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II : TEORI HUKUM DAN ASAS-ASAS DALAM PERJANJIAN.**

Dalam bab ini diuraikan tentang kajian pustaka ketentuan perundang-undangan tentang perjanjian untuk kepentingan para pihak yang membuat perjanjian dan manfaat ekonomi yang akan diraih atas perbuatan hukum

yang telah ditempuh dan tata cara pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk kepentingan para pihak.

### BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan membahas metode penelitian yaitu tentang kerangka penelitian, metode penelitian yang terdiri dari bentuk penelitian, pendekatan penelitian, definisi operasional, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

### BAB IV: AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Bab ini akan menguraikan mengenai analisis permasalahan dalam perjanjian pengikatan jual beli dan kepentingan para pihak berdasarkan prinsip-prinsip, teori hukum dan ketentuan perundang-undangan.

### BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini serta dikemukakan pula saran-saran sebagai rekomendasi akademik dari keseluruhan Bab I sampai dengan Bab V dengan menarik kesimpulan dan saran.