

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*, dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, namun pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas karena perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUHPerdara sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan personal.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek).
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus).
- c. Ada objek yang berupa benda.
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan).

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.<sup>1</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan pasal tersebut terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

### a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Secara garis besar kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan membuat akta otentik maupun akta bawah tangan. Kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu atau diam-diam. Adanya kesepakatan merupakan penentu lahirnya perjanjian, berarti bahwa tidak adanya kesepakatan para pihak, tidak terjadi perjanjian, akan tetapi terdapat kemungkinan bahwa kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan atau bisa disebut cacat kehendak sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian.

Cacat kehendak dapat terjadi karena hal-hal di antaranya:

### 1. Kekhilafan

Kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak keliru mengenai apa yang diperjanjikan, namun pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.224-225.

## 2. Paksaan

Paksaan terjadi jika salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis), jadi yang dimaksud dengan paksaan bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan.

## 3. Penipuan

Penipuan terjadi jika salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak yang lain sehingga pihak yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

## 4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi jika pihak yang memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak yang lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.<sup>2</sup>

Penyalahgunaan keadaan ini disebut juga cacat kehendak yang keempat karena tidak diatur dalam KUHPerdara namun lahir kemudian dalam perkembangan hukum perjanjian, sedangkan ketiga cacat kehendak pertama diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

---

<sup>2</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm.18.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.<sup>3</sup> Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun, sudah kawin, belum berumur 21 tahun tetapi sudah menikah/pernah menikah dan tidak ditaruh di bawah pengampuan.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus ditentukan secara jelas objek perjanjiannya, objek tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu, hal ini dalam Pasal 1234 KUHPerdara disebut prestasi, yang terdiri atas: (1) Memberikan sesuatu, (2) Berbuat sesuatu, dan (3) Tidak berbuat sesuatu.

d. Causa yang Halal

Meskipun perjanjian memiliki sifat terbuka, yang berarti siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada beberapa pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>3</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 165.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

### **3. Asas-asas Perjanjian**

#### **a. Asas Konsensualisme**

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Maksud dalam asas ini ialah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitur (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.34.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu.

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Menurut fSutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.110.

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

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>6</sup>

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>7</sup>

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 tahap praperjanjian bahkan kesesatan di tempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.

---

<sup>6</sup> Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.2.

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm.4.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.<sup>8</sup>

#### **4. Jenis-Jenis Perjanjian**

##### **a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak**

Pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah, hadiah.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.5.

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.227.



b. Perjanjian Bernama dan Tak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengakutan, melakukan pekerjaan, dalam KUHPdata diatur dalam titel V s/d XVIII dan diatur dalam KUHD. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.<sup>10</sup>

c. Perjanjian *Obligator* dan Kebendaan

Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya dalam jual beli, sejak terjadi konsensus mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga, penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar-menukar.<sup>11</sup>

d. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian *Real*

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian *real* adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

## 5. Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum adalah suatu hubungan di antara para subjek hukum yang diatur oleh hukum, dalam setiap hubungan hukum selalu terdapat hak dan kewajiban. Menurut macamnya hubungan hukum itu ada dua, yaitu hubungan hukum yang bersegi satu atau sepihak hanya ada satu pihak yang berkewajiban melakukan suatu jasa yang berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu dan memberi sesuatu, sedangkan hubungan hukum yang bersegi dua adalah hubungan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.<sup>13</sup>

Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitur. Sesuatu yang dituntut disebut prestasi dan dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitur, sedangkan penjual berposisi sebagai kreditor.

Suatu perikatan yang timbul karena perjanjian, kedua pihak debitur dan kreditor dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dalam perikatan mana kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pihak debitur wajib memenuhi prestasi dan pihak kreditor berhak atas prestasi. Perikatan yang timbul karena undang-undang, hak dan kewajiban debitur dan kreditor ditetapkan oleh undang-undang.

---

<sup>13</sup> H.Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005, hlm.30.

*Prestasi* adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara ada tidak kemungkinan wujud prestasi, yaitu (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat sesuatu, (c) tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan Pasal 1235 ayat 1 KUHPerdara, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditor. Perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan pada perikatan, dalam perikatan yang objeknya “tidak berbuat sesuatu” debitur tidak melakukan perbuatan yang telah ditetapkan dalam perikatan.

*Wanprestasi* artinya tidak memenuhi suatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan, tidak dipenuhinya suatu kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) jadi di luar kemampuan debitur. Debitur dianggap tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga keadaan yaitu:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.203.

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1450 KUHPerduta. Yang dimaksud perjanjian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerduta adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*eigendom te leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.<sup>15</sup>

### **2. Bentuk dan Subtansi Jual Beli**

KUHPerduta tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli. Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Perjanjian jual beli secara tertulis dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta di bawah tangan

---

<sup>15</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.48.

maupun akta otentik. Perjanjian jual beli tanah biasanya dibuat dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah camat dan atau notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir. Para camat atau notaris PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta jual beli tersebut.

### **3. Saat Terjadinya Jual Beli**

Fungsi unsur-unsur pokok *essentialia* perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Konsensualisme berasal dari perkataan konsensus yang berarti kesepakatan, dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh orang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat, *accord/ok* dan lain lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu, bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah sama, sebenarnya tidak tepat, yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya <sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.7.

#### **4. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual**

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.
- b. Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

##### **1. Kewajiban Menyerahkan Hak Milik**

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli, oleh karena KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau claim), maka menurut KUHPerdara juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuatan atas barang itu lihat Pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” dalam bahasa Belanda *overschrijving* dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik nama atau Pegawai Penyimpanan hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620, pasal-pasal nama berbunyi: “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”.

Segala sesuatu yang mengenai tanah tersebut, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960). Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

Sebagaimana diketahui, KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “obligator” saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara pihak penjual dan pembeli.<sup>17</sup>

2. Kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi (*vrijwaring, warranty*)

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekuensi dari pada jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm 8-11.

beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Kejadian ini dalam bahasa Inggris dikenal dengan nama “*eviction*”. Apabila pihak pembeli sewaktu digugat dimuka Pengadilan oleh pihak ketiga, dapatlah ia meminta kepada hakim agar si penjual diikutsertakan di dalam proses yang akan atau sedang berjalan. Peristiwa ini dalam hukum acara perdata terkenal dengan nama pengikutsertaan (*voeging*).

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi (*verborgen gebreken, hidden defects*) dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau mengurangi pemakaian itu.<sup>18</sup>

## **5. Kewajiban-Kewajiban Si Pembeli**

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual-beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja dan begitu

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm.17.



seterusnya.<sup>19</sup> Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagai mana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.<sup>20</sup>

## C. Tinjauan Umum Akta

### 1. Pengertian Akta

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seseorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 KUHPerdara.

Sebagai alat bukti tertulis, surat dibagi 2 (dua), yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta, sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Disamping hal di atas berdasarkan pembuatnya suatu akta masih dibagi lagi dalam akta pejabat/*ambtelijk acte* atau *process verbaal acte* dan *partij acte*.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm 20.

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm.133.

<sup>21</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.6.

## 2. Macam-Macam Akta

### a. Akta Otentik

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1867 dan 1868 KUHPerdara, dengan demikian dapat diambil kesimpulan dari pasal tersebut bahwa :

1. Akta otentik merupakan alat bukti tertulis.
2. Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien notaris.
3. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Dikenal adanya dua macam akta, yang pertama bentuk akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak (*partij-acten*) dengan para penghadap menandatangani akta itu. Akta yang satunya lagi, akta berita acara (*relaas-acten*), adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dari perbuatan atau kenyataan yang terjadi di hadapan notaris. Akta yang disebut belakangan ini tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh para penghadap dengan menandatangani akta tersebut, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan tugasnya di

hadapan para saksi. Akta berita acara (*relaas-acten*) tidak perlu ditandatangani oleh para penghadap.<sup>22</sup>

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa, dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan sesuatu akta otentik atau resmi.

Pasal 1875 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti sesuatu akta otentik dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 ayat (2) KUHPerdara untuk tulisan itu berbunyi: Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.267.

<sup>23</sup> R.Soeroso, *Op.Cit.*, hlm.8

#### **D. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual. Umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada saat akan melakukan jual beli, tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah di balik nama ke atas

nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

### **1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/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.

Umumnya PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa PPJB dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

## **2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Seperti apa yang telah diterangkan pada penjelasan sebelumnya mengenai pengertian perjanjian pengikatan jual beli, maka perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan memiliki beberapa fungsi yaitu :

- a. Mengikat harga sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB)
- b. Dapat memperoleh hak kepemilikan tanah sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat.
- c. Memudahkan transaksi jual beli terhadap kedua belah pihak.

Berdasarkan beberapa fungsi di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli memiliki fungsi untuk mempersiapkan, menegaskan bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

## **3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum akta jual beli dibuat, selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Menurut Pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya (wewenang)

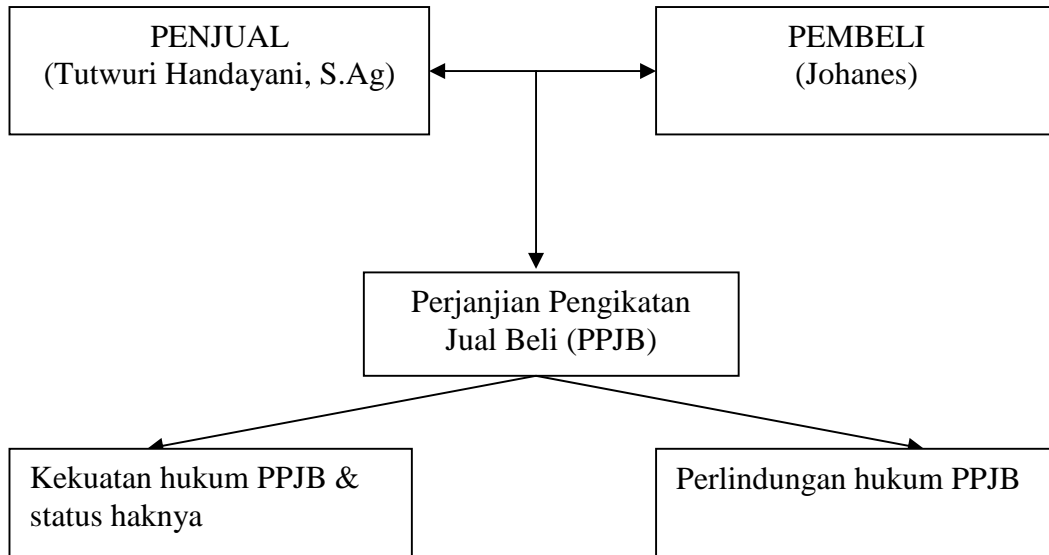
kepada seseorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan urusan, hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

#### **4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Seperti yang telah dibahas sebelumnya perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Lahirnya perjanjian pengikatan jual beli karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu dengan kata lain perjanjian pengikatan jual beli ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

### E. Kerangka Pikir

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka dibuat kerangka pikir sebagai berikut:



Keterangan:

Tanah merupakan suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat dan untuk mendapatkan tanah itu dapat di peroleh dari warisan, wasiat, hibah atau pun jual beli. Hak kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah.

Biasanya para penjual dan pembeli melakukan perjanjian khusus dalam melakukan jual beli, tetapi karena belum lunasnya pembayaran tanah dan beberapa syarat seperti kurangnya dokumen, belum terpenuhi, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dibuat di hadapan notaris maupun dapat pula di buat secara akta bawah tangan.



Subjek kajian yang akan diteliti dalam penelitian ini mengenai perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat antara Ibu Tutwuri Handayani, S.Ag dengan Bapak Johannes. Berdasarkan perjanjian tersebut, Ibu Tutwuri Handayani, S.Ag adalah pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah 336 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Lampung dan bermaksud untuk menjual sebidang tanah tersebut kepada bapak Johannes, akan tetapi jual beli tersebut belum dapat dinyatakan dalam suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan-peraturan agraria yang berlaku sekarang ini karena sertifikat tanah sedang dalam proses balik nama keatas nama pihak pertama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Penelitian ini akan mendeskripsikan mengenai kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris serta status hak dari akta tersebut dan perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Berdasarkan perjanjian tersebut maka mengikatlah hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.