

Volume : 22, Nomor : 3
ISSN Online : 2613-9340
ISSN Offline : 1412-1255

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH
DAN BANGUNAN**

Oleh :

Tajuddin Noor, Suhaila Zulkifli

Abstract

In practice, many binding sale and purchase agreements (PPJB) are carried out in buying and selling transactions of land rights as immovable objects. According to the Land Law, which underlies the sale and purchase transaction of land rights, has the basic concepts of trade and cash. However, in practice this basic and clear concept for various reasons often cannot be fulfilled. Not or have not fulfilled the requirements for the legal action of buying and selling land rights with a sale and purchase deed drawn up by the Land Deed Making Officer (PPAT) does not mean transaction cannot be made.

There are other legal instruments as a legal breakthrough that can be carried out with the Deed of Sale and Purchase Agreement as a binder, as a sign of the completion of the transaction while waiting for the completeness of the requirements needed to carry out transactions with the deed of sale and purchase by the PPAT.

The problem in this study is how to regulate the transactions made by prospective buyers and prospective sellers in binding sale and purchase agreements (PPJB) and how is the legal protection of the buyer in binding sale and purchase agreements (PPJB).

The conclusion of this study is that the PPJB arrangements are based on articles in Civil Law, especially civil laws such as Article 1320 of the Civil Code and Article 1338 of the Civil Code and several important principles underlying the birth of the agreement to protect buyers in PPJB are:

1. The clauses contained in the PPJB notary deed.
2. There is full power of attorney (absolute) to the buyer in the PPJB deed

3. The existence of repressive protection in the event of a dispute through legal proceedings to the District Court

Keywords: Legal Protection, Debtor, Sale Purchase Agreement, Land and Buildings

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) banyak dalam praktek dilakukan dalam transaksi jual beli hak atas tanah sebagai objek benda tidak bergerak. Menurut Hukum Pertanahan yang mendasari transaksi jual beli hak atas tanah memiliki konsep dasar terang dan tunai. Tetapi pada prakteknya konsep dasar terang dan tunai ini karena berbagai alasan sering kali belum dapat dipenuhi. Tidak atau belum terpenuhinya persyaratan-persyaratan untuk dapat dilakukannya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berarti transaksi tidak dapat dilakukan .

Ada instrument hukum lain sebagai suatu terobosan hukum yang dapat dilakukan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi tersebut sambil menunggu terpenuhinya kelengkapan persyaratan –persyaratan yang diperlukan untuk melakukan transaksi dengan akta jual beli oleh PPAT.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan dari transaksi yang dilakukan calon pembeli dan calon penjual pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Kesimpulan dari penelitian ini adalah pengaturan dari PPJB didasarkan kepada pasal-pasal di dalam Hukum Perdata khususnya hukum perikatan seperti Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata dan beberapa asas penting yang mendasari lahirnya

perjanjian. Perlindungan terhadap pembeli pada PPJB adalah:

1. Klausul-klausul yang terdapat pada akta notaris PPJB tersebut.
2. Adanya pemberian kuasa penuh (mutlak) kepada pembeli pada akta PPJB
3. Adanya perlindungan represif jika terjadi sengketa melalui upaya hukum ke Pengadilan Negeri

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Debitur, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah dan Bangunan

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Didalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut UUD Tahun 1945 ditegaskan bahwa Indonesia Negara Hukum sebagaimana disebutkan pada pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Dalam suatu Negara hukum maka segala sesuatunya yang dilakukan dalam kaitannya dengan hubungan yang terjadi diantara masyarakat harus didasarkan kepada norma-norma yang ada seperti halnya dengan norma hukum.

Sampai saat ini hubungan-hubungan yang terjadi diantara para pihak khususnya dalam lapangan hukum privat (Perdata) ada yang telah sudah ada aturannya dan ada pula yang belum ada pengaturannya. Dalam bidang hukum perikatan yang lahir karena perjanjian maka dikenal dengan istilah perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian yang dilaksanakan dengan belum ada aturan yang menjadi landasan bagi pihak dalam pelaksanaannya tentu sangat berpotensi untuk menimbulkan sengketa diantara pihak-pihak tersebut. Oleh karena itu isi perjanjian tersebut harus dapat memuat

klausula-klausula yang mengatur hak-hak dan kewajiban bagi pihak yang dilandasi kepada keadilan dan keseimbangan bagi para pihak demi adanya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam suatu perjanjian. Pentingnya perlindungan hukum diperoleh oleh setiap orang (subjek hukum) dinyatakan secara tegas didalam Pasal 28D ayat(1) UUD Tahun 1945 yang berbunyi :

Setiap orang berhak atas pengaturan ,jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Didalam praktek salah satu terobosan hukum yang dilakukan atas kesepakatan para pihak yang mempunyai tujuan yang sama yaitu adanya suatu peralihan hak atas objek yang menjadi perjanjian adalah dengan disepakatinya untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan . Lembaga Perjanjian Pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan ini telah banyak dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan atas perjanjian tersebut. Kondisi seperti ini tentu akan menimbulkan dampak positif maupun negatif. Dampak positif yang timbul ialah dapat memberikan jalan bagi para pihak untuk merealisasikan keinginannya sehingga tercapai tujuannya. Tetapi bisa juga menimbulkan dampak negatif berupa timbulnya persoalan hukum sebagai akibat dari perbuatan hukum yang dilaksanakan . Persoalan hukum yang mungkin timbul adalah adanya pihak yang akan dirugikan karena tidak memperoleh hak-haknya sebagai pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian.

Dengan latar belakang ini maka penulis akan membahas tentang Perlindungan Hukum

terhadap Pembeli pada perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Tanah dan Bangunan.

B. Rumusan Masalah

Dalam suatu hubungan hukum diantara para pihak maka hal yang sangat perlu diperhatikan adalah menyangkut tentang hak dan kewajiban para pihak sebagai pelaksanaan tanggung jawab hukumnya masing-masing pihak. Tujuannya adalah supaya terdapat jaminankepastian hukum bagi para pihak dan terhindari dari resiko kerugian yang dapat terjadi khususnya pihak pembeli . Oleh karena itu pada tulisan ini permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli Lunas Atas Tanah dan Bangunan .

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif . Pendekatan Yuridis Normatif adalah yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data sekunder. Data sekunder pada penelitian ini adalah berasal dari :

1. Bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini.
2. Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti buku, hasil penelitian,

jurnal ilmiah,artikel ilmiah, dan makalah seminar.

3. Bahan Hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi maupun petunjuk tentang bahan hukum primer dan bahan kuhuk sekunder seperti kasus hukum.

II. HASIL DAN PENELITIAN

A. Hukum Perikatan

Dalam Hukum Perikatan yang diatur pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan perikatan dilahir kan baik karena persetujuan , baik karena undang-undang (Pasal 1233 KUHPerdata) Sistem yang dianut didalam Hukum Perikatan adalah sistem terbuka. Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa:

Pengaturan perikatan didasarkan pada sistem terbuka maksudnya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja,baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam undang-undang,Akan tetapi sistem terbuka dibatasi oleh tiga hal,yaitu:

1. tidak dilarang undang-undang
2. tidak bertentangan dengan ketertiban umum
3. tidak bertentangan dengan ketertiban.

Selain didasarkan pada sistem terbuka,maka pada perikatan yang bersumber dari perjanjian juga didasarkan kepada beberapa asas penting yang harus menjadi pedoman dalam merumuskan klausul-klausul dalam suatu perjanjian tersebut. Diantara asas-asas penting dalam suatu perjanjian adalah seperti :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Membuat perjanjian dengan siapa saja
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, tertulis atau lisan.

Didalam KUHPdt implementasi asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata yaitu:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cakap untuk itu.
 3. Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik
2. Asas Konsensualisme

Salim H.S menyatakan bahwa:

Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPPerdata. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas Konsensualisme ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan adalah asas menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figure hukum harus mengandung kepastian hukum, kepastian itu terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Didasarkan atas sistem terbuka dan beberapa asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian konsekuensinya timbullah berbagai macam perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat (para pihak) sesuai dengan kebutuhannya.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa:

Diluar perjanjian bernama tumbuh pula perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPPerdata tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, dengan nama yang disesuaikan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya. Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah didasarkan asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian didalam KUHPPerdata diatur pada pasal 1313 KUHPPerdata yaitu :

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Subekti memberikan defenisi: perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Sudikno Mertokusumo memberikan defenisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan kepada sistem yang dianut oleh Hukum Perikatan/perjanjian dan asas-

asas yang mendasar lahirnya bermacam-macam perjanjian yaitu sistem terbuka dan beberapa asas seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas keseimbangan, asas kepastian hukum dan defenisi dari perikatan /perjanjian baik yang disebut dalam KUHPerdota maupun yang dikemukakan para sarjana maka timbullah berbagai macam perjanjian dalam praktek satu diantaranya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Jual Beli menurut KUHPerdota

Jual beli didalam KUHPerdota diatur pada Pasal 1457 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan atau mengalihkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan. Sementara pihak pembeli berjanji menyerahkan uang sebagai pembayaran harga yang telah disetujui.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual berarti jual beli tersebut telah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum. Pada saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu mengenai benda dan harga, termasuk terhadap jual beli mengenai barang tidak bergerak. Penegasan terhadap sifat konsensual dari jual beli dapat dilihat dari Pasal 1458 KUHPerdota yang berbunyi :

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Pengaturan wanprestasi dalam jual beli diatur pada Pasal 1517 KUHPerdota. Bahwa jika pembeli tidak membayar harga benad yang dibelinya penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdota. Jika benda yang dibeli itu belum diserahkan, pembatalan tidak akan banyak menimbulkan masalah. Tetapi jika benda sudah diserahkan sedangkan pembeli tidak setuju jika dibatalkan berarti benda milik penjual tidak diperoleh kembali. Penyelesaian perlu dimusyawarahkan sehingga pembeli dengan kesadarannya membayar lunas harga benda itu, jika musyawarah tidak mencapai hasil yang diharapkan maka menurut Pasal 1266 KUHPerdota pembatalan harus dimintakan kepada Hakim pengadilan negeri. Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdota penjual dapat menuntut pengembalian benda ditambah dengan ganti kerugian.

2. Jual Beli Hak Atas Tanah

Ketentuan tentang hukum pertanahan mengalami perubahan setelah berlakunya undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria sebelum lahirnya UUPA Tahun 1960 telah terjadi dualism dalam hukum pertanahan di Indonesia yaitu hukum barat dan hukum adat. Konsekuensinya adalah terdapat dua macam tanah yaitu Tanah Adat (tanah Indonesia) dan tanah Barat (tanah Eropa).

Jual beli hak katas tanah di Indonesia harus mengacu kepada sistem hukum Nasional. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah Hukum Adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. Asas Tunai

Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Asas ini juga mempunyai arti bahwa pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai tidak berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan pada saat itu juga tetapi mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Walaupun suatu pembayaran dilakukan dengan cara cicilan tetapi asas tunai tetap terpenuhi.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas ini dipenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian saat ini telah dirubah menjadi PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah jo PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Ketentuan ini mengharuskan jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, yang fungsinya sebagai

berikut :

- a. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang.
- b. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari pemenuhan asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari kepala desa/camat atau seorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Keharusan dari jual beli atas tanah (yang telah bersertifikat hak milik) dilaksanakan dihadapan dan dengan Akta PPAT yang ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan PPAT merupakan implementasi dari asas tunai dan terang dalam jual beli atas tanah (yang bersertifikat hak milik).

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian dari perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilaksanakan dengan akta jual beli yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan dengan tujuan untuk dapat menjaga keberlangsungan rencana jual beli bagi calon penjual dan calon pembeli dan menjaga agar tidak terjadi persoalan hukum yang timbul sebelum dilaksanakan jual beli dengan Akta PPAT. Sebagai lembaga hukum, perjanjian pengikatan jual beli tidak ada diatur didalam KUHPerdara, tetapi lahir dan dilaksanakan

berdasarkan atas sistem terbuka. Hukum dari perikatan dengan beberapa asas seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualitas, asas kepastian hukum, asas keseimbangan dan lainnya. Dilaksanakannya perbuatan hukum ini adalah sebagai terobosan hukum ketika peralihan hak atas tanah melalui lembaga hukum

Jual beli dengan akta PPAT sebagaimana ketentuan hukum pertanahan nasional belum bisa dilaksanakan karena alasan berbagai faktor terobosan hukum melalui penemuan hukum ini dilaksanakan pembuatan aktanya melalui akte autentik yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang. Ada juga perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat tanpa akte autentik notaris. Hal ini didasarkan kepada pengikatan jual beli adalah suatu perjanjian yang tunduk kepada ketentuan untuk syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

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

R.Subekti mengartikan pengikatan jual beli merupakan perjanjian jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama, belum terjadi pelunasan harga objek jual beli atau sertifikatnya masih diroya.

Herlien Budiono menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah

perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Dapat dipahami bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan awal antara calon penjual dan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah dan rumah. Pelaksanaan dari transaksi tersebut dilakukan dengan membuat akte autentik berupa akta PPAT.

Tujuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk mengikat calon penjual dan calon pembeli agar pada saat yang telah diperjanjikan penjual akan menjual benda hak miliknya kepada calon pembeli dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda /hak milik calon penjual sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan oleh para pihak.

Dasar Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan terhadap hak atas tanah akan tetapi perjanjian pengikatan jual beli bukan merupakan jual beli hak atas tanah sebagaimana harus tunduk kepada undang-undang pokok agrarian (UUPA) dan peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Karena UUPA yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional harus didasarkan pada prinsip-prinsip dalam hukum adat terkait proses peralihan hak atas tanah. Oleh karenanya kedudukan perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perbuatan hukum yang tunduk pada Hukum Perdata khususnya hukum perikatan /perjanjian sebagaimana diatur pada Buku III KUHPerdara.

Kedudukan Perjanjian pengikatan jual

beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian tersebut merupakan langkah awal para pihak untuk saling mengikat diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah yang salah satunya adalah dengan dilakukan proses jual beli dihadapan PPAT yang ditandatangani oleh para pihak saksi-saksi dan PPAT.

Karena perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap perjanjian perikatan jual beli tersebut harus mempedomani pasal-pasal tentang perjanjian yang antara lain yaitu:

1. Pasal 1338 KUHPerdato

Pada ayat 1(satu) disebutkan bahwa perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam kaitan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato ini dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian dengan syarat tunda.

2. Pasal 1320 KUHPerdato Yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian ,yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Selain merujuk kepada pasal-pasal yang mengatur tentang perjanjian didalam KUHPerdato, Perjanjian pengikatan jual beli juga harus memenuhi beberapa asas dalam Hukum Perjanjian :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini menyatakan setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja, baik perjanjian yang sudah diatur dalam undang-undang maupun yang belum diatur dalam undang-undang.

2. Asas Itikad baik

Asas ini menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian (kesepakatan) ,maka pelaksanaan prestasi tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak saat perjanjian itu dibuat.

Jika dilihat dari pelunasan pembayaran ada dua jenis perjanjian pengikatan jual beli yaitu :

1. Perjanjian Pengikatan jual beli belum lunas

Perjanjian ini adalah perjanjian pengikatan jual beli yang baru merupakan janji janji karena harganya belum dibayar lunas.

2. Perjanjian Pengikatan jual beli lunas adalah perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dilakukan secara lunas tetapi belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) karena ada proses hukum yang belum selesai.

D.Pemberian Kuasa Untuk Menjual

Didalam KUHPerdato ketentuan yang mengatur tentang lembaga perjanjian pemberian kuasa diatur pada Pasal 1792 KUHPerdato yang menyebutkan :

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Menurut Irma Devita Purnamasari:

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu untuk kuasa menjual ini diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas didalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).

Kuasa untuk menjual ini bisa masuk sebagai klausul dalam pengikatan jual beli (PJB) bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: Pengikatan Jual Beli (PJB) dan akta kuasa untuk menjual. Dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dan PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJBnya saja.

Untuk jenis akta pengikatan jual beli lunas, kuasa menjual yang terdapat dalam akta pengikatan jual beli lunas bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur didalam Pasal 183 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Jika kuasa menjual merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli lunas maka dalam hal akta pengikatan jual beli lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun penipuan maka proses pengikatan jual beli lunas yang kemudian dilanjutkan menjadi akta jual beli dan sampai kepada proses balik nama sertifikat tersebut.

Jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu asset tanpa terkait dengan akta pengikatan jual beli tersebut, kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Demikian pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, jika dapat dibuktikan bahwa pemberian kuasa diberikan karena khilaf, paksaan ataupun karena perjanjian.

E. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah.

Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk mengesahkan tanda tangan (seperti pejabat konsuler, kedutaan, kepala daerah mulai dari tingkat Bupati keatas). Dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak dihadapan notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian akta autentik.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai perjanjian obligator, perjanjian obligator merupakan perjanjian yang baru dalam tahap adanya

kedesepakatan diantara para pihak untuk melakukan penyerahan benda /hak kebendaannya kepada pihak lain . Dibuatnya akta pengikatan jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian obligator baru merupakan kesepakatan (konsensual) saja. Untuk beralihnya Hak Milik harus dilakukan perjanjian penyerahan (levering). Pada Pengikatan jual beli harus dibuat dengan Akta Jual Beli oleh PPAT dan ditanda tangani dihadapan PPAT.

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Dalam hal dilakukannya penyerahan benda tergantung dari objek jual belinya apakah benda tetap atau benda bergerak. Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah diatasnya penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat setelah jual beli. Menurut Budi Harsono, penyerahan fisik bukan merupakan unsur jual beli tanah tetapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah bukan tanah. Dengan adanya jual beli hak atas tanah sudah beralih artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi.

Pada jual beli hak atas tanah maupun bangunan diatasnya, disamping penyerahan fisik juga harus dilakukan penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis pada jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembuatan akta jual belinya oleh PPAT. Oleh karena itu pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan penyerahan baik fisik maupun yuridis, karena perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan

perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli.

Dari ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Pada perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli. Pada waktu yang akan datang ,sedangkan perjanjian jual beli adalah jual beli dimana hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli.

Jika dilihat perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pihak pembeli pada akta perjanjian perikatan jual beli yang dibuat dengan akta autentik, maka jika telah memenuhi 4 syarat perjanjian telah dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menurut kebiasaan dalam praktek pembuatan akta pengikatan jual beli maka pemberian kuasa adalah perbuatan yang selalu ada pada perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa yang diberikan itu disebut dengan kuasa menjual atau kuasa mutlak. Kuasa mutlak merupakan kuasa yang didalamnya berisi pemindahan hak khusus untuk tanah. Kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Pemakaian kuasa mutlak diperbolehkan apabila sudah PPJB lunas.

Perlindungan terhadap pembeli pada perjanjian pada perjanjian pengikatan jual beli selalu dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan pemberian kuasa mutlak, kuasa penuh atau kuasa untuk menjual yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya jika pihak penjual tidak tidak memenuhi kewajibannya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan

yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pada bagian akhir dari tulisan ini akan diberikan beberapa hal yang menjadi kesimpulan dari Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah, yaitu:

1. Pengaturan Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah adalah karena PPJB merupakan perbuatan hukum yang termasuk kedalam perjanjian maka harus mempedomani Pasal 1320 KUHPerdata sebagai syarat sahnya Perjanjian. Disamping itu juga Pasal 1338 sebagai dasar yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak terhadap kesepakatan yang mereka buat berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Juga dari klausul-klausul dari PPJB tersebut harus mencerminkan Asas Kebebasan Berkontak, Asas Kepastian Hukum, Asas Kejujuran para pihak dan asas lainnya.
2. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah ialah :
 - a. PPJB yang dibuat dengan akta notaris memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pihak pembeli karena memiliki pembuktian sebagai bukti akta autentik
 - b. Adanya pemberian kuasa penuh kepada pembeli yang tidak dapat ditarik kembali.
 - c. Perlindungan Hukum secara represif yaitu diberikan jika telah terjadi

sengketa maka pihak yang dirugikan (pembeli) secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah ke Pengadilan Negeri setempat sehingga diharapkan mendapat putusan yang seadil-adilnya.

B. Saran

1. Perlu dibuat dan diatur lebih lanjut Perjanjian Pengikatan Jual beli dalam suatu peraturan perundangan agar ada landasan hukum yang pasti, jika membuat akta perjanjian pengikatan jual beli sehingga ada suatu aturan khusus yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah
2. Pengaturan bagi pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tidak hanya mengatur hal-hal yang terkait dengan para pihak dalam perjanjian, tetapi juga menyangkut hal-hal apa saja yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB jadi tidak hanya didasarkan keinginan para pihak saja yang dijadikan bagian dari isi akta perjanjian PJB tersebut.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- Mariam Darius Badruzaman, Kompilasi hukum perikatan, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Bina Cipta, Bandung, 1987
- R. Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum suatu pengantar, Liberty Jogjakarta, 1991

B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah

C. Jurnal

- Herlien Budiono, Artikel pengikatan jual beli dan kuasa mutlak, Majalah Renvoi,
- Yaumal akmal Harpani, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau Volume VIII No.1 Januari-Juni 2021

D. Internet

- Irma Devita Purnamasari, Hukum Online, Pengikatan Jual Beli dan kuasa untuk menjual

E. Kamus

- Depertemen Pendidikan Dan Kebudayaan, balai pustaka, kamus besar bahasa Indonesia, Jakarta, 1990
- Subekti dan Tjitrosudibio, kamus hukum, Pradniya paramitha, Jakarta, 1996.