

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dewasa ini, seiring berjalannya waktu kebutuhan akan perumahan dan permukiman di masyarakat Indonesia semakin meningkat baik digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Dari sekian banyak kebutuhan manusia, kebutuhan papan masih menjadi kebutuhan pokok dan mendasar yang dibutuhkan oleh manusia.

Kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak hanya sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, namun merupakan proses kebutuhan manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya.¹ Sehingga maraknya upaya pembangunan terus ditingkatkan oleh berbagai pihak developer guna memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.

Peningkatan pembangunan tidak hanya diperuntukkan bagi golongan masyarakat kelas atas, akan tetapi juga mengarah kepada kelas menengah dan kelas bawah yang dilengkapi sarana dan prasarana pendukung. Walaupun demikian, harga yang ditawarkan saat ini semakin terjangkau agar masyarakat dapat menciptakan permukiman yang lengkap dan fungsional.

¹ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Dikutip dari Peraturan-Peraturan tentang Perumahan dan Pertanahan, Akses internet tanggal 23 Januari 2021

Dalam pemenuhan kebutuhan tersebut, masyarakat pada umumnya melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang tidak terlepas dari adanya perjanjian, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sedangkan, perjanjian menurut Lukman Santoso Az. dalam bukunya adalah salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya.

Begitu pula dalam KUHPerdata pada Pasal 1313 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan antara satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan hal itu maka timbul perikatan sebagai hubungan hukum antara pihak pembeli/konsumen dan pihak penjual/developer, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya yang harus dipenuhi agar tercipta dan sempurna baik itu secara lisan maupun tulisan.²

Perjanjian dan perikatan memiliki pengertian yang berbeda, dimana perikatan ialah hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang terletak di bidang harta kekayaan, dengan mana para pihak berkewajiban memenuhi prestasi dan menerima hak atas prestasi tersebut.³ Dengan itu, bahwa setiap orang berhak dan bebas melakukan atau mengadakan suatu perjanjian dan menentukan beberapa syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya. Sehingga perjanjian

² Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), hal. 48

³ Nanda Amalia, Ramziati dan Tri Widya Kurniasari, *Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak*, (Aceh: Unimal Press, 2015), hal. 42

itu sendiri sangat penting walaupun fakta dilapangan banyak masyarakat yang tidak mengetahui peran penting dari perjanjiannya.

Di sisi lain, perjanjian memiliki beragam asas-asas yang diperlukan dalam pelaksanaan kontrak oleh para pihak yang berkepentingan. Jika asas-asas tersebut tidak terpenuhi, maka kontrak yang telah dibuat dapat batal dan bersifat tidak sah. Asas-asas dalam perjanjian dijabarkan sebagai berikut :⁴

1) Asas Konsensualisme

Ketentuan asas konsensualisme tercantum dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian ialah dengan adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

2) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas ini memiliki arti bahwa seseorang bebas untuk membuat dan melaksanakan sebuah perjanjian, bebas terhadap perihal yang diperjanjikan, serta bebas pula untuk menentukan bentuk perjanjiannya.

3) Asas Itikad Baik

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari kedua belah pihak. Itikad baik dalam kontrak terdiri menjadi 2 (dua) yaitu, Itikad baik pada saat pra kontrak (itikad baik subjektif) dan pada fase pelaksanaan kontrak (itikad baik objektif). Itikad subjektif adalah kejujuran bagi para pihak dalam melaksanakan negoisasi. Sedangkan itikad objektif

⁴ Lukman Santoso Az, *Op.cit*, hal. 67

adalah perlakuan para pihak dalam pembuatan isi perjanjian agar mengandung rasionalitas.

Ketentuan tentang perjanjian jual beli juga diatur dalam KUHPerdara pada pasal 1458 KHUPerdara yang berbunyi : “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”⁵ Sehingga, tahap awal saat melakukan jual beli tanah dan bangunan pada umumnya pihak penjual/developer dan calon pembeli menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah dan bangunan.

PPJB merupakan sebuah perjanjian hukum, dimana pihak penjual/developer mengikatkan diri untuk menjual tanah dan bangunan tempat berdirinya rumah tersebut kepada pembeli, sedangkan calon pembeli membeli tanah dan bangunan dari pihak penjual/developer dengan kewajiban membayar harga jualnya dalam bentuk angsuran uang muka (*down payment*), dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit atau tunai, namun formatnya baru sebatas pengikatan awal sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam perundang-undangan. Sedangkan, pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁶

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Soedaryo Soimin, S.H., cet.8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), pasal 1458.

⁶ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

PPJB tanah dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak atau adanya kendala dalam tahapan proses jual beli, misal belum lunasnya pembayaran harga jual beli, objek jual beli masih dalam proses pemecahan sertifikat atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli dan sebagainya. Sehingga dalam sisi pembayaran, PPJB memiliki dua macam jenis yaitu PPJB Lunas dan PPJB Tidak Lunas yang dapat diuraikan sebagai berikut :⁷

1) PPJB Lunas

PPJB lunas merupakan PPJB yang dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak - pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, dimana Pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “Mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.

2) PPJB Tidak Lunas

PPJB yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PPJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi - sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.

⁷ *Ibid.*, hal. 633

Sehingga, PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Mengenai dasar hukumnya, PPJB telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 mengenai Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Namun, pengaturan khususnya berdasarkan pada hukum perjanjian pada buku III KUHPerdota tentang Perikatan.

PPJB hak atas tanah dan bangunan itu sendiri dapat berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Dalam Pasal 1874 KUHPerdota, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:⁸

1) Legalisasi

Yaitu akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

2) *Waarmeken*

Yaitu akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada *waarmerken* tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah

⁸ Nanda Amalia, Ramziati dan Tri Widya Kurniasari, *Op.cit.*, hal. 130

penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Sehingga, jika ditinjau dari sudut kekuatan hukum untuk pembuktiannya, maka tentu saja lebih kuat Legalisasi dibandingkan *Waarmeken*. Namun walaupun terdapat cap dan tanda tangan Notaris, belum tentu perjanjian tersebut sudah legalisasi oleh Notaris.⁹

Legalisasi dan *Waarmeken* diatur pada Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi : “(a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; (b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus”. Sehingga notaris menanggung bahwa tanda tangan kedua pihak tersebut telah dilegalisir benar keabsahannya.

Pada kondisi saat ini, kebanyakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat oleh pihak penjual/developer yaitu PPJB di bawah tangan. Hal ini dikarenakan perjanjian dapat dibuat secara bebas dalam bentuk atau format yang telah dibakukan serta isi pasalnya lebih menguntungkan pihak penjual/developer dibandingkan pihak pembeli/konsumen. Sehingga banyak pihak penjual/developer setelah itu membawa PPJB di bawah tangan ke hadapan Notaris untuk di legalisasi/*waarmerking* yang bertujuan untuk meyakinkan pihak pembeli/konsumen.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak

⁹ Irma Devita, “*Legalisasi atau Waarmerking*”, <https://irmadevita.com/2012/legalisasi-dan-waarmerking/>. Internet: diakses tanggal 23 Januari 2021

menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui kapan tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya yang telah disepakati. Oleh karena itu, dalam setiap perjanjian debitur wajib memenuhi prestasinya apabila tidak dipenuhi maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut telah melakukan wanprestasi.¹⁰ Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditetapkan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu, dan dapat dituntut untuk memberikan kerugian.¹¹

Wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cedera janji adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama – sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.¹² Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesangajaan dan/ kelalaian). Konsekuensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.¹³

Adanya permasalahan yang timbul dari beberapa kasus yang telah terjadi terkait tindakan wanprestasi oleh pihak developer, diakibatkan oleh pelanggaran atas kepentingan hak-hak konsumen yang tidak diperhatikan dan tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Dimana UUPK tersebut merupakan segala upaya untuk menjamin adanya kepastian hukum

¹⁰ Lukman Santoso Az, *Op.cit.*, hal. 83

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 106

¹² Nanda Amalia, Ramziati dan Tri Widya Kurniasari, *Op.cit*, hal. 50

¹³ *Ibid*, hal. 51

untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Hal ini terutama diatur dalam Pasal 7 huruf (a) dan (c) UUPK yang menjelaskan bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif. Serta diatur dalam UUPK pada Pasal 16 yang berbunyi : “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk (a) tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; (b) tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.”

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting dalam memudahkan para pihak bertransaksi jual beli properti guna melindungi kepentingan antara pihak pembeli/konsumen dengan pihak penjual/developer. Dalam transaksi jual beli hal yang penting tidak hanya menuangkan perjanjian dalam PPJB saja, namun itikad baik juga merupakan hal yang berpengaruh pada transaksi jual beli tersebut, karena apabila tidak adanya itikad baik maka transaksi jual beli akan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga penting bagi pihak penjual/developer dan pihak pembeli/konsumen berkewajiban untuk menaati segala hal yang terdapat pada perjanjian yang disusun serta disetujui secara bersama.

Namun dalam fakta yang terjadi, PPJB terutama PPJB Lunas juga memiliki kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pihak pembeli/konsumen terlalu besar apabila pihak penjual/developer ingkar janji sehingga menimbulkan permasalahan, dimana pihak penjual/developer tidak mematuhi ketentuan yang diatur pada PPJB tersebut dikarenakan PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti otentik atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, kasus yang diangkat dari praktek jual beli yang terjadi dalam penelitian ini adalah pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194/Pdt.G/2020/PN.Bdg antara Ida Nurhaida Samad (Pihak Pembeli/Konsumen) selaku Penggugat dengan PT Permata Margahayuland (Pihak Penjual/Developer) selaku Tergugat I dan Gina Yuliati, S.H (Pihak Notaris) selaku Tergugat II. Dimana pada duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dijelaskan bahwa Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya dalam menyerahkan unit tanah dan bangunan kavling Rumah Toko (Ruko) milik Tergugat I kepada Penggugat yang dibayar secara lunas, terletak di Jalan Sukarno Hatta Kota Bandung, pada waktu yang telah ditentukan sesuai PPJB Lunas yang ditandatangani bersama dan telah disahkan oleh Notaris (Tergugat II) yakni selama ± enam tahun. Selain itu, Tergugat I telah mengagunkan Sertifikat Hak kepada Pihak Bank tanpa sepengetahuan Penggugat yang mengakibatkan AJB belum dapat dilaksanakan karena pihak developer belum dapat menyerahkan objek jual beli tersebut karena sertifikat belum ditembus dari bank. Sehingga dengan jelas Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap PPJB Lunas yang merugikan Penggugat selaku pembeli/konsumen.

Pada kasus tersebut, PPJB Lunas hanya dilakukan antara penjual/developer dengan pembeli/konsumen yang dibuat secara sepihak oleh PT Permata Margahayuland dimana konsumen hanya perlu menyetujui saja isinya. Oleh karena itu, seberapa besar kepastian hukum dari PPJB Lunas tersebut, sebagaimana yang dibuat oleh pihak developer dalam pemenuhan hak-hak mereka dalam jual beli hak atas tanah apabila terjadi wanprestasi, mengingat keberadaan dan kekuatan hukum

PPJB sampai sekarang masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Objeknya Diagunkan Di Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 194/Pdt.G/2020/PN.Bdg).**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana kepastian hukum atas pengalihan hak / peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang objeknya diagunkan di bank oleh pihak developer?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang dirinci sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum atas pengalihan hak / peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas.

- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang objeknya diagunkan di bank oleh pihak developer.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- 1) Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan Hukum Agraria dan Hukum Perjanjian.

- 2) Secara Praktis

- a) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan informasi dan masukan khususnya kepada pihak pembeli/konsumen dalam melakukan upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas tanah dan bangunan atas tindakan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas.

- b) Bagi Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan masukan kepada Notaris agar tetap mempertahankan tanggung jawab dan Kode Etik terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas hak atas tanah dan bangunan.

c) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan masukan kepada pemerintah mengenai tindakan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas hak atas tanah dan bangunan.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, dengan tujuan agar penelitian terbagi dengan baik dan sistematis sehingga pembaca dapat mengetahui kerangka tulisan dengan jelas, terbagi sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Landasan Teori dan Konseptual

Dalam bab ini berisi pemaparan mengenai Teori Keadilan dan Teori Perlindungan Hukum beserta Teori Konseptual yang terdiri atas Tinjauan Umum Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Tinjauan terkait Peralihan Hak Atas Tang serta Hukum Hak Tanggungan.

BAB III Metodologi Penelitian

Dalam bab ini berisi metode yang digunakan peneliti dalam menganalisa dan memahami penelitian hukum yang dihadapi.

BAB IV Analisis Dan Pembahasan

Dalam bab ini akan menguraikan dan menjelaskan tentang kepastian hukum dari PPJB lunas, khususnya sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194/Pdt.G/2020/PN.Bdg. dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli/konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagai pihak yang dirugikan dalam tindakan wanprestasi yang dilakukan pihak penjual/developer.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. Kesimpulan dan saran tersebut merupakan sumbangan pemikiran penulis atas penelitian yang telah dilakukan.

