

BAB III

GAMBARAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Masyarakat

Dilihat dari segi bahasa, perbedaan perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya dibedakan dengan adanya kata pengikatan yang berasal dari kata dasar ikat yang dapat melahirkan kata kerja mengikat yang dapat diartikan sebagai suatu upaya agar sesuatu tidak terlepas atau tetap berada pada penguasaan yang mengikat. Pemahaman tersebut dapat memberikan pengertian perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian yang menjamin para pihak akan terjadinya perjanjian jual beli diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian pengikatan tersebut. Jika demikian halnya maka perjanjian jual beli yang sesungguhnya belum terjadi.

Pengikatan dapat berarti suatu komitmen antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa suatu perjanjian pengikatan akan selalu berlandaskan kepada kehendak masing-masing pihak. Dengan kata lain perikatan lahir dari perjanjian dan bukan dari undang-undang. Hukum perjanjian berisi kemanfaatan yang akan diperoleh dari masing-masing pihak. Pihak-pihak melakukan prestasi yang disepakati bersama. Prestasi suatu pihak dikehendaki oleh pihak lainnya sebagai suatu kemanfaatan. Substansi perjanjian harus dibuat sedemikian

rupa sehingga pihak-pihak memiliki itikad untuk melaksanakannya. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, maka akan terdapat kompensasi bagi pihak lainnya sesuai dengan persyaratan khusus yang tercantum dalam perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan 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 lahir sebagai akibat dari terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang, seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

Perjanjian pengikatan jual beli itu tidak termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah, melainkan termasuk ke dalam hukum perjanjian, yaitu perjanjian untuk melakukan sesuatu yang mana berlaku Pasal 1239 KUHPerdara. Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian

utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian Pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disebabkan beberapa hal, antara lain :

1. Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama menjadi nama pihak penjual;
3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli;

4. Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;
6. Bangunan rumah belum selesai dibangun di atas tanah dan belum siap untuk dihuni;
7. Pajak Penjualan (PPH) dan Pajak Pembelian (BPHTB) belum dapat dilakukan/diselesaikan oleh para pihak.

Dengan adanya sebab tersebut di atas, pada dasarnya belum dapat dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) menurut Hukum Tanah Nasional, karena perjanjian jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji–janji dari para pihak yang mengandung ketentuan–ketentuan tentang syarat–syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji–janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat–syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual belinya dapat

ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga Akta Jual Beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain janji–janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah tersebut telah terpenuhi. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang–undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.

B. Kasus Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Dibuat Di Bawah Tangan

Kasus I :

Pada bulan April 2014 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Aip Sudrajat selaku pihak pertama (penjual) dengan Mulyo Hartono selaku pihak kedua (pembeli), objek yang diperjualbelikan merupakan

sebidang tanah dengan luas 60 m² berikut sebuah bangunan berupa rumah tinggal yang bertipe 27 dan terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Baleendah Desa Manggahang, di daerah setempat terkenal sebagai Perumahan Bumi Citra Indah Blok V Nomor 20. Pada saat dilakukan jual beli objek tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan di Bank BTN oleh Aip Sudrajat, sehingga pihak Aip Sudrajat dan pihak Mulyo Hartono berinisiatif melakukan perjanjian pengikatan jual beli secara di bawah tangan dengan alasan bahwa pihak Aip Sudrajat membutuhkan uang sehingga menjual rumahnya namun Sertifikat rumah Aip Sudrajat sedang dijaminkan ke BTN, sehingga sejak diadakannya perjanjian pengikatan jual beli antara pihak Aip Sudrajat dan pihak Mulyo Hartono maka pihak Aip Sudrajat menyerahkan segala kewajiban hutang piutangnya dan kewajiban melunasi hutang piutangnya ke BTN, sehingga untuk angsuran selanjutnya akan dibayar oleh pihak Mulyo Hartono. Setelah angsuran berjalan selama 6 bulan, Aip Sudrajat mendapatkan telepon dari pihak BTN yang menyatakan bahwa angsuran kredit dengan jaminan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Citra Indah Blok V Nomor 20 Kecamatan Baleendah Desa Manggahang Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat selama 3 bulan belum dibayar, namun Aip Sudrajat berdalih bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Citra Indah Blok V Nomor 20 Kecamatan Baleendah Desa Manggahang Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat telah dijual kepada Mulyo Hartono dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli yang

dibuat di bawah tangan, pihak BTN tidak mau tahu karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Aip Sudrajat dengan Mulyo Hartono tanpa sepengetahuan pihak BTN dan dibuat di bawah tangan, pihak BTN tetap menginginkan Aip Sudrajat bertanggungjawab atas pembayaran angsuran dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut, setelah ditelusuri lebih lanjut Aip Sudrajat mendatangi Perumahan Bumi Citra Indah Blok V Nomor 20 Kecamatan Baleendah Desa Manggahang Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yang telah dibeli oleh Mulyo Hartono ternyata tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Mulyo Hartono kepada Acep Suganda dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan, BTN berencana melayangkan gugatan ke Pengadilan atas perbuatan Aip Sudrajat yang menjual tanah dan bangunan yang sedang dijaminan tersebut, karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Aip Sudrajat dengan Mulyo Hartono dalam posisi yang lemah karena dilakukan dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dan tanpa sepengetahuan BTN, namun Aip Sudrajat mengakui kesalahannya dan berinisiatif tetap akan bertanggungjawab atas angsuran kredit dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut.⁹⁹⁾

Kasus II :

Pada bulan Agustus 2013 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara di bawah tangan antara Kusmana selaku pihak penjual dengan Ahmad Yusuf selaku pihak pembeli, objek yang

⁹⁹⁾ Hasil wawancara dengan Aip Sudrajat pada tanggal 1 September 2016

diperjualbelikan merupakan sebidang tanah dengan luas 45 m² berikut sebuah bangunan berupa rumah tinggal yang bertipe 30 dan terletak di Kp Nusa RT. 03/RW. 14 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Baleendah Desa Rancamanyar. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dengan alasan bahwa pembeli hanya sanggup membayar dengan cara diangsur sebesar Rp. 660.000, selama 72 bulan. Selama dalam masa pembayaran angsuran rumah tinggal Ahmad Yusuf selalu tepat waktu dengan nominal yang tepat yaitu Rp. 660.000,-, namun pada bulan ke 36 bulan pembayaran angsuran rumah tinggal yang dilakukan oleh Ahmad Yusup kepada Kusmana selalu kurang antara Rp. 400.000 sampai dengan Rp. 500.000, hal tersebut terjadi karena Ahmad Yusup telah keluar dari pekerjaannya, bahkan pada satu waktu Ahmad Yusup tidak membayar sama sekali angsuran rumah tinggal tersebut, oleh sebab itu Kusmana berkonsultasi dengan Lembaga Bantuan Hukum setempat mengenai transaksi jual beli rumah tinggal yang terletak di Kp Nusa RT. 03/RW. 14 Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandung Kecamatan Baleendah Desa Rancamanyar yang dilakukan antara Kusmana dengan Ahmad Yusup dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan, pihak Lembaga Bantuan Hukum setempat memberikan saran agar Kusmana menyelesaikan persoalan pembayaran angsuran rumah tinggal dengan Ahmad Yusup secara kekeluargaan, karena perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan mempunyai posisi yang sangat lemah dalam hal pembuktian, oleh

karena itu pada akhirnya Kusmana memberikan keringanan kepada Ahmad Yusup agar membayar angsuran rumah tinggal semampunya.¹⁰⁰⁾

¹⁰⁰⁾ Hasil wawancara dengan Kusmana pada tanggal 3 September 2016

BAB IV

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

A. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Bawah Tangan

Sebuah perjanjian untuk pelepasan hak atas tanah harus memenuhi kriteria terang dan tunai, sebagaimana ketentuan hukum adat yang diterangkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli.

Apabila persyaratan terang dan tunai telah terpenuhi, maka pembeli dan penjual dapat mengikatkan diri dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, yang merupakan instrument untuk proses

pelepasan hak tanah untuk permohonan penerbitan sertipikat tanah, maupun balik nama sertipikat tanah, dengan terlebih dahulu membayar kewajiban pajak kepada Negara (Pajak Penghasilan (PPH) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Pembeli) sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Apabila terdapat suatu transaksi jual beli tanah yang belum memenuhi persyaratan terang dan tunai, maka instrument hukum yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dihadapan Notaris. Model perjanjian ini banyak dilakukan oleh para pihak yang dalam pembayaran transaksinya dilakukan secara bertahap (cicilan), kelebihan dari instrument PPJB (yang lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari Penjual kepada Pembeli untuk pelaksanaan AJB) adalah dapat memenuhi perjanjian dari para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan. Selain itu dalam PPJB para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), cukup membayar jasa notaris yang mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun ada juga para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli tidak dihadapan notaris atau biasanya disebut perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Pada prinsipnya perjanjian pengikatan jual beli merupakan satu perbuatan yang berupa transaksi antara penjual dan pembeli, di mana pihak yang melepaskan satu barang atau benda disebut dengan penjual dan pihak yang menerima barang atau benda disebut dengan pembeli yang mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada penjual, yang sebelumnya masing-masing pihak telah sepakat mengenai harga yang disesuaikan dengan keadaan barang atau benda, yang selanjutnya diserahkan suatu benda yang menjadi objek jual beli. Dengan demikian, demi kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya tidak terikat pada bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan apabila dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badulzaman untuk beberapa perjanjian, undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.

Transaksi jual beli tanah yang belum memenuhi persyaratan terang dan tunai serta dilakukan dengan sistem pembayaran bertahap (cicilan)

biasanya dilakukan oleh seseorang melalui pihak perbankan dengan produknya berupa kredit perumahan. Pada waktu pertama kali debitur membeli rumah secara kredit pemilikan rumah, yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur dan penandatanganan akta jual beli antara *developer* dengan debitur. Penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan sertifikat ke atas nama debitur, yang merupakan objek jaminan untuk diagunkan pada kreditur (bank). Pada saat debitur tidak mampu lagi membayar cicilan kredit pada kreditur (bank) dan agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek jaminan dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek jaminan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Debitur dapat mengalihkan objek jaminan kredit pemilikan rumah pada pihak ketiga, seperti yang telah penulis uraikan dalam Bab III di mana pihak penjual yang bernama Aip Sudrajat menjual tanah dan bangunan miliknya yang sedang dijaminkan di BTN, tanah dan bangunan tersebut akan dibeli oleh Mulyo Hartono. Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Aip Sudrajat dengan Mulyo Hartono dilakukan dengan cara mengadakan perjanjian pengikatan jual beli, karena objek jaminan sedang diagunkan di BTN dan Mulyo Hartono tidak sanggup apabila harus melunasi hutang Aip Sudrajat di BTN sehingga angsuran di BTN diteruskan oleh Mulyo Hartono

dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara di bawah tangan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, menurut pandangan penulis sekilas segalanya tampak tidak ada masalah sepanjang Mulyo Hartono membayar angsuran ke bank, namun akan timbul masalah apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terdapat dalam PPJB. Dan pada akhirnya wanprestasi pun terjadi, Mulyo Hartono tidak membayar angsuran ke BTN dan menjual objek jaminan tersebut, pihak BTN tetap menagih angsuran kredit kepada Aip Sudrajat. Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertipikat tanahnya oleh penjual. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Tanggung jawab bank dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan antara pihak penjual atau pembeli adalah tidak ada, karena di dalam perjanjian kredit yang dibuat antara pihak bank dengan pihak debitur terdapat klausula atau pasal yang menyatakan bahwa agunan/jaminan selama masih dalam jaminan bank maka tidak boleh diperjualbelikan dengan alasan apapun dan dengan

dasar apapun, maka apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penjual atau pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli, pihak bank tidak bertanggungjawab atas hal tersebut karena perjanjian yang pertama adalah perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak debitur sedangkan perjanjian yang kedua yaitu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara pihak pengembang dengan pihak debitur, maupun perjanjian kredit yang dibuat antara pihak bank dengan pihak debitur, ataupun perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara pihak penjual dengan pihak pembeli berdasarkan kepada Pasal 1338 KUHPerdota sehingga klausula-klausula yang tercantum di dalamnya menjadi undang-undang bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut, dan apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi terhadap klausula-klausula yang tercantum di dalam perjanjian pengikatan jual beli maka pihak yang melakukan wanprestasi harus melakukan ganti rugi seperti dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1243 KUHPerdota. Oleh karena itu, dalam hal pembuatan PPJB yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli dan dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, di mana telah terjadi PPJB pertama yang dibuat antara pihak bank dengan pihak debitur, maka pihak bank tidak mempunyai tanggungjawab apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual atau pembeli, melainkan yang harus bertanggungjawab adalah pihak penjual atau pihak penjual tersebut serta harus membayar

ganti rugi sesuai dengan yang diamanatkan dalam Pasal 1243 KUHPerdota.

Terdapat beberapa akibat hukum yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dan belum dapat diikat dengan akta jual beli salah satunya adalah apabila debitur bank melakukan pengalihan hak kredit kepada debitur baru, diantaranya pihak debitur lama mengadakan pelunasan kepada bank dan mengambil sertifikat dan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut. Tindakan seperti itu akan sangat mungkin terjadi karena pihak bank pemberi kredit masih mengakui dan pada bank masih terdaftar bahwa nasabah debitur tersebut sebagai pemilik yang sah atas agunan dalam perjanjian kredit tersebut, karena baik sertifikat dan semua dokumen serta perjanjian kredit yang ada pada bank masih terdaftar atas namanya.

Dilihat dari aspek kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga dengan hanya dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa yang dibuat secara di bawah tangan, menimbulkan permasalahan yaitu selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak ketiga tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit, karena jaminan yang diagunkan berupa sertifikat tanah ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama debitur lama sehingga apabila pihak ketiga terus melanjutkan cicilan kredit pemilikan rumah dengan waktu yang cukup lama, dan telah dilunasi kredit

pemilikan rumah tersebut ataupun dilunasi untuk segala administrasinya, maka pihak bank pemberi kredit masih tetap mensyaratkan pihak debitur harus hadir menghadap pihak kreditur/bank, guna menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan perjanjian kredit, yang seringkali menyulitkan bagi pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Selain itu akibat hukum di atas, perjanjian pengikatan jual beli juga tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertipikat tanah ataupun proses balik nama sertipikat tanah. Sehingga setiap instrument PPJB yang dibuat di bawah tangan selanjutnya akan diikuti dengan instrument AJB dihadapan PPAT.

Seseorang yang akan mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan dengan dasar PPJB akan ditolak oleh Kantor Pertanahan, karena berdasarkan Pasal 37 UUPA, terjadinya peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah akibat jual beli tanah yang diakui sah oleh hukum/UUPA adalah peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang dibuktikan oleh akta jual beli tanah yang disahkan oleh PPAT tersebut.

Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan akta otentik yang dibuat dengan itikad baik dan terang karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan merupakan tanda penerimaan yang sah (kuitansi) dalam jual beli dengan tunai tersebut. Oleh karenanya sejak ditandatangani akta jual beli tersebut maka beralihlah hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Apabila peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapat sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan muncul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ketempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan.

Hal tersebut di atas sesuai dengan yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu peralihan hak atas tanah dengan dasar PPJB mempunyai kekuatan hukum yang paling lemah dihadapan hukum pertanahan di Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan. Untuk dibuatkan

akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT.

B. Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Yang Dibuat di Bawah Tangan

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota, 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 seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan

melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Keadaan tersebut 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 sertipikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan seharusnya dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat berbentuk berupa akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris

dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun pada praktiknya, tidak semua perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dibuat secara ideal, terdapat juga perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat tidak dihadapan notaris dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat secara di bawah tangan.

Praktik perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara di bawah tangan sering dilakukan perusahaan pengembang/*developer* perumahan, Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan yang dilakukan antara pihak perusahaan pengembang/*developer* perumahan dengan pihak pembeli rumah tersebut, biasanya pihak perusahaan pengembang/*developer* perumahan membuat surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku (*standard contract*) sebagai perjanjian jual belinya dan dilakukan tidak dihadapan notaris.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris (akta otentik) mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian apabila dari salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati, diantaranya pasal-pasal yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian

yang kurang sempurna seperti akta otentik karena pembuktian perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan harus didukung oleh alat bukti lain.

Pembuktian suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan sebatas pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis berupa surat atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti, apabila sampai ada sengketa. Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yang antara lain terdiri dari bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat saja terjadi, baik itu wanprestasi yang dilakukan oleh penjual atau pun wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli. Seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik yang merupakan alat pembuktian yang sempurna, namun apabila perjanjian pengikatan jual beli dibuat di bawah tangan maka salah satu pihak akan mengalami kesulitan dalam hal pembuktian karena perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan bukan merupakan akta otentik, lemah dalam hal membuktikan kebenaran, dan akan sulit untuk dijadikan pembenaran. Oleh sebab itu, apabila terjadi perselisihan, sengketa, atau salah satu

pihak melakukan wanprestasi maka penyelesaiannya dibuat dalam beberapa alternatif diantara melalui musyawarah.

Penyelesaian sengketa perdata (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan), pengadilan bukanlah merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun dikenal juga penyelesaian sengketa dengan cara di luar pengadilan. Baik sengketa karena wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, dapat dilakukan di luar Pengadilan atau melalui Pengadilan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sering disebut sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa/konflik melalui alternatif penyelesaian sengketa sudah lazim digunakan di negara-negara maju. Alternatif penyelesaian sengketa dapat dilalui dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa tersebut akan efektif dan efisien apabila dilaksanakan berdasarkan itikad baik para pihak yang bersengketa, yang dilakukan atas dasar sukarela dengan tujuan agar proses penyelesaian dapat dilakukan dengan cepat, menekan biaya supaya relatif tidak terlalu besar, dan dapat ditangani oleh orang yang ahli di bidangnya, sehingga terdapat solusi yang paling tepat untuk kedua belah pihak yang saling bersengketa di bidang transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Hal tersebut di atas, dapat terlihat dari kasus wanprestasi yang dilakukan oleh Ahmad Yusup yang telah mengadakan perjanjian

pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dengan Kusmana, setelah diadakan musyawarah dan negoisasi antara pihak Kusmana dengan pihak Ahmad Yusup maka ditemukan jalan keluar yang paling relevan atas sengketa perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan yang mereka buat.

Alternatif penyelesaian sengketa transaksi jual beli tanah dan bangunan di luar pengadilan melalui musyawarah atau negoisasi tetap akan mengalami jalan buntu apabila salah satu pihak yang bersengketa tetap tidak menerima hasil dari musyawarah yang diadakan oleh kedua belah pihak tersebut, cara lain yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa adalah dengan cara mediasi melalui mediator, dalam hal transaksi jual beli tanah dan bangunan maka yang paling kompeten untuk menjadi mediator adalah Badan Pertanahan. Penerapan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik transaksi jual beli tanah dan bangunan melalui mediasi untuk mewujudkan kepastian hukum di Badan Pertanahan dirasakan sangat potensial, pihak Badan Pertanahan dapat memberikan saran yang solutif mengenai sengketa yang terjadi antara para pihak dalam hal transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di bawah tangan.

Kedudukan kepemilikan tanah merupakan status yang sangat sangat penting, maka diperlukan adanya kebijakan penyelesaian sengketa di bidang transaksi jual beli di bidang pertanahan yang utuh dan terpadu.

Kebijakan ini dimaksudkan agar implementasi kebijakan penanganan sengketa jual beli di bidang tanah dan bangunan dapat tercipta suatu kondisi yang kondusif untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dan konflik di bidang transaksi jual beli pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik.

Titik kelemahan dari alternatif penyelesaian sengketa yang terjadi di bidang transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah tidak adanya payung hukum yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan alternatif penyelesaian sengketa, payung hukum tersebut dalam bentuk tertentu dapat berupa penerbitan undang-undang seperti halnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang secara khusus mengatur mengenai alternatif penyelesaian sengketa di bidang perdagangan. Oleh karena itu, diharapkan pemerintah dapat menerbitkan regulasi mengenai alternatif penyelesaian sengketa di bidang transaksi jual beli tanah dan bangunan, hal ini dengan mengingat bahwa kasus-kasus yang menyentuh transaksi jual beli tanah dan bangunan semakin banyak.