

BAB IV

PENGALIHAN HAK MILIK PADA JUAL BELI BERTAHAP TANAH HAK MILIK MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Jual Beli Bertahap Tanah Hak Milik

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya bersifat konsensual. Bersifat konsensual karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak pengembang dan pihak konsumen mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga rumah yang telah ditentukan. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pengikatan jual beli mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya.

Jika perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntut. Dasar hukum pemikiran hukumnya, perjanjian pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, apabila syarat-syarat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut telah terpenuhi.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah kewajiban membayar harga yang merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang. Jadi jual beli tak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Oleh karenanya sangat beralasan

kalau menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan perbuatan hukum. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan hak pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian itu tuntas setelah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh para pihak, maka segala akibat hukum dan resikonya termasuk keuntungannya menjadi beban dan hak pembeli. Untuk terjadinya perjanjian pengikatan jual-beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, penjual menjamin kepada pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada pembeli, kemudian pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Menurut hemat penulis, kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli bertahap tanah hak milik dapat dikatakan kuat, karena sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun terdapat juga kelemahan dari pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, menurut hemat penulis walaupun berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota para pihak bebas melakukan perjanjian dalam bentuk apapun sepanjang syarat-syarat

perjanjian terpenuhi seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi akan lebih kuat landasan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli apabila dibuat peraturan perundang-undangannya secara tersendiri. Kelemahan lainnya terdapat dalam perbuatan hukum lain yaitu dalam hal pendaftaran tanah (sertifikasi), perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dijadikan landasan pembuatan sertifikat, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak apabila terdapat seseorang yang akan melakukan sertifikasi dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli. Karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa landasan pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli (AJB).

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam hukum tanah nasional memakai dasar hukum adat, yang sifatnya adalah tunai. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum tersebut sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

B. Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Objek Jual Beli Bertahap Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya bersifat konsensual. Bersifat konsensual karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli mengenai pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan harga rumah yang telah

ditentukan. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pengikatan jual beli mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut tanpa persetujuan pihak lainnya, hal ini sesuai berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang tersurat dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

Jika perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntut. Dasar hukum pemikiran hukumnya, perjanjian pengikatan jual beli bukanlah perbuatan hukum jual beli yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT, bila bangunan telah selesai bersertifikat dan layak huni atau telah dilakukan pelunasan terhadap tanah dan bangunan tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli ketentuannya tidak bersifat memaksa karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan kedua belah pihak sepakat dengan isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dalam bentuk tertulis karena isi perjanjian tersebut menyangkut tentang apa yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli.

Menurut hemat penulis, pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli harus dibuat dalam bentuk tertulis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila melihat kepada isi perjanjian pengikatan jual beli tersebut di dalam KUHPerduta tidak ditentukan,

maka para pihak yaitu pihak penjual dan konsumen bebas menuangkan perjanjian ke dalam isi kontrak, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah, pada pelaksanaannya, dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli, telah terjadinya kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga, pihak penjual menjamin kepada pihak pembeli, bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa, kemudian pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, hal ini sesuai dengan yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan disebut sebagai pembeli, sedangkan dari pihak lain dinamakan penjual. Yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak pembeli adalah pembayaran harga yang telah disetujui, meskipun tidak ada disebut dalam suatu pasal dari KUHPerdara, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa sejumlah uang, karena jika berupa barang, maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar, penyerahan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barang, jadi bukan sekedar

kekuasaan atas barang tersebut, yang harus dilakukan adalah penyerahan (*levering*) secara yuridis. Kadang-kadang para pihak yang mengadakan perjanjian setelah lahirnya hak dan kewajiban menganggap dirinya sudah mempunyai status yang lain, artinya sudah menganggap dirinya sebagai pemilik atas barang-barang yang diperjanjikan itu, sebenarnya belum, pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakannya penyerahan atau sudah diadakan penyerahan. Jadi kalau belum diadakan penyerahan, maka pembeli belum menjadi pemilik barang tersebut. Pemilikan baru berganti setelah adanya pemindahan hak milik atas barang yang dibeli itu. Ini berarti sekalipun sudah membayar harga barang dan pembayaran itu sudah diterima oleh pihak penjual, akan tetapi pihak pembeli belum berstatus sebagai pemilik barang sebelum diadakan penyerahan. Kalau barang bergerak penyerahannya cukup dilakukan penyerahan secara nyata saja atau penyerahan dari tangan ke tangan atau penyerahan yang menyebabkan seketika si pembeli menjadi pemilik barang. Penyerahan ini dilakukan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata.

Secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah di dalam Pasal 26 UUPA, jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT dan transaksi jual beli yang dilaksanakan dianggap dibayar lunas, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam akta jual beli tersebut yang

dianggap sebagai kuitansi yang sah, hal ini berdasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.