

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MASIH BERSTATUS HAK PENGELOLAAN

Riza Firdaus

*Pegawai Staff Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Jl. Belitung Laut No.9.RT 005 Banjarmasin, Indonesia 70123  
Telp. (0511) 3359047, Email : rizafirdaus9.rf@gmail.com*

---

*Diterima: 12/1/2017; Revisi:28/03/2017; Disetujui:31/03/2017*

---

**Abstrak:** Dalam jual-beli tanah dan bangunan di Perumnas, tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari jual-beli masih merupakan sertipikat induk dan berstatus HPL yang belum dipecah. Sehingga apabila Pembeli (A) tersebut ingin menjual lagi tanah dan bangunannya ke pihak lain (B) maka harus menunggu sertipikat HPL pecah menjadi SHGB. Dalam kasus ini antara A dan B membuat PPJB dibawah tangan tetapi dilegalisasi oleh Notaris. Padahal Seharusnya A menunggu HPL dipecah dulu minimal telah menjadi SHGB agar dapat dijadikan obyek dalam pembuatan PPJB dibawah tangan. Dan diketahui dalam hal ini B tidaklah mengetahui apakah tanah dan bangunan yang masih berstatus HPL memang sudah bisa dibuatkan PPJB atau tidak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan PPJB yang dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak yang menggunakan obyek jual-beli yang masih berstatus HPL dan untuk mengetahui perlindungan hukum perlindungan hukum bagi pembeli atas tanah dan bangunan yang masih berstatus HPL. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Normatif, yaitu suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka.baik yang berasal dari buku-buku maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

**Kata-kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, PPJB, HPL*

**Abstract:** The research is aimed at studying the position of Land Pre-sale Binding Contract unauthentically made by the parties in which the object of the sale is still under the status of management right and studying the legal protection to the buyers of buildings and land which is still under the status of management right. The method applied is normative legal research. Based on its expected goals the outcome of this research has the nature of descriptive analytical. The results of this research are firstly, the position of Land Pre-sale Binding Contract unauthentically made by the parties in which the object of the sale is still under the status of management right is simply a preliminary agreement, there is no transfer of right on transacted land although the buyer has fully paid the price. The authority of the seller of the land and the building is hampered because the land certificate has not been split yet. The seller is not authorized to transfer the right on the land. This makes the position of Land Pre-sale Binding Contract does not fulfil the validity requirement of a contract, namely the capability, so the status of the Land Pre-sale Binding Contract is voidable. Secondly, the legal protection to the buyers of buildings and land which is still under the status of management right cannot be separated from the good faith of the buyers. The buyers do

*not know precisely whether the object of the sale and purchase under management right is saleable or not. The legal effort which can be pursued by the buyers in the event the case cannot be amicably settled, is by suing the seller to the court of justice.*

**Keywords:** *Legal Protection, Land Pre-sale Binding Contract, Management Right*

## PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PPAT”) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA, bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT dikenal dengan nama Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut “AJB”).

Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (untuk selanjutnya disebut “BUMN”), yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah. Maka Pemerintah. Dalam melaksanakan tujuan tersebut pemerintah memberikan Hak Pengelolaan (untuk selanjutnya disebut “HPL”) atas tanah untuk di buat menjadi perumahan. Berdasarkan Permenag No. 9/1999, pengertian dari hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Selanjut-

nya, berdasarkan Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU BPHTB, pengertian HPL dijelaskan lebih lengkap lagi yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada masyarakat atau konsumen. Berdasarkan Pasal 67 Permenag No. 9/1999, HPL dapat diberikan kepada Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Dalam jual beli tanah dan bangunan di Perumnas, tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari jual beli masih merupakan setipikat induk dan berstatus HPL yang belum dipecah. Sehingga untuk melaksanakan jual beli tersebut tidak dapat menggunakan AJB yang merupakan akta PPAT, sebagaimana yang kita tahu bahwa dalam memproses sertipikat di Badan Pertanahan Nasional haruslah menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Tapi akta notaris berupa Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Penggunaan Tanah dapat dipakai oleh pihak Perumnas untuk pemecahan sertipikat Induk HPL menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, dibalik nama ke atas nama pembeli dan ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik.

Pihak kedua belumlah dikatakan sebagai pemilik tanah karena belum memiliki sertipikat hak milik atas sertipikat yang dibelinya dari Perumnas. Mengenai akta yang

dibuatkan Notaris yang bernama Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Penggunaan Tanah yang dibuat antara Perumnas dan pihak kedua, bila ditinjau dari segi namanya si Pihak kedua hanyalah diberikan hak menguasai atas tanah dan bangunan tersebut, meskipun nantinya pengurusan sertipikat akan diselesaikan oleh Perumnas menjadi hak milik dan dibalik nama keatas nama pihak kedua. Ditambah lagi dalam hukum perjanjian ditentukan bahwa untuk peralihan hak milik tetap dipersyaratkan mengenai harus adanya peralihan atau penyerahan hak milik (*levering*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum.

Dalam prakteknya pembeli sebagai pihak kedua dapat menjual lagi tanah dan bangunan yang dibelinya dari Perumnas kepada pihak ketiga, diketahui bahwa sertipikat belumlah ditangan pihak kedua karena menunggu proses pemecahan sampai dengan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional. Oleh karenanya juga tidak memungkinkan bagi pihak kedua dan ketiga untuk dibuatkan AJB.

Dalam kasus ini prakteknya apabila pihak kedua yang ingin menjual tanah dan bangunannya kepada pihak ketiga, mereka melaksanakan transaksi dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat dibawah tangan yang disahkan oleh Notaris, tetapi tidak dapat disertai dengan akta kuasa dari Notaris karena yang menjadi obyek jual beli belumlah pecah menjadi satuan sertipikat dan membuatnya menjadi tidak begitu jelas (masih Induk dan dalam status Sertipikat Hak Pengelolaan) dan si pihak kedua dalam hal ini meskipun sudah membelinya dari Perumnas akan tetapi karena sertipikat belum diselesaikan sehingga sementara itu si pihak kedua hanya dapat disebut mengua-

sai tanah saja karena status tanah masih HPL yang dipegang oleh Perumnas.

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilahirkan dalam praktek sehari-hari tentunya dapat diperkenankan walaupun tidak terdapat pengaturannya dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hal ini sebagai konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian kita yaitu sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban. Sama seperti dalam perjanjian jual beli lainnya dimana dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah calon penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas tanah tersebut atau dengan kata lain calon penjual adalah pemilik tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi obyek perjanjian pengikatan jual beli.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban, yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli; dan
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan untuk pengertian barang yang dapat menjadi obyek dalam perjanjian jual beli adalah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Menjadi pertanyaan apakah pihak kedua sudah berhak menjual tanah yang statusnya masih HPL dan apakah sertipikat HPL dapat di muat dalam pembuatan akta pengikatan jual beli karena pada dasarnya yang berhak menjadi subyek untuk sertipikat HPL berdasarkan Pasal 67 Permenag No. 9/1999 adalah badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

Sehingga menimbulkan pertanyaan yang menjadi permasalahan adalah Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara dibawah tangan dan Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas bangunan dan tanah.

#### **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara dibawah tangan menggunakan obyek berstatus hak pengelolaan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas bangunan dan tanah yang masih berstatus hak pengelolaan ?

#### **METODE PENELITIAN**

##### **PENDEKATAN PENELITIAN**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan Yuridis Normatif, yaitu: suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka. Dimulai dari analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari buku-buku maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

##### **SIFAT PENELITIAN**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat diskriptif-analisis, yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan keadaan tentang pemakaian perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal/pendahuluan yang sudah biasa dilakukan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT. Hal ini kemudian dibahas atau dianalisa menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat sendiri, kemudian terakhir menyimpulkannya.

##### **TEKNIK PENGUMPULAN BAHAN HUKUM**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian

ini dapat digolongkan menjadi dua, antara lain. :

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahan hukum sekunder, pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu dengan menghimpun data yang berasal dari kepustakaan yang berupa buku-buku literatur, karya ilmiah, jurnal artikel-artikel, dan segala tulisan yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti.

##### **PENGOLAHAN DAN ANALISIS BAHAN HUKUM**

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini akan dipaparkan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis mengikuti alur sistematika pembahasan. Dalam arti keseluruhan data yang diperoleh kemudian dihubungkan satu dengan yang lainnya dengan pokok permasalahan, sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh.

Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik kesimpulan. Dan kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. KEDUDUKAN PERJANJIAN PENGI-**

## KATAN JUAL BELI YANG DIBUAT SECARA DI BAWAH TANGAN MENGGUNAKAN OBYEK BERSTATUS HAK PENGELOLAAN

### 1. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIBUAT SECARA BAWAH TANGAN DIKAITKAN DENGAN BALIK NAMA SERTIPIKAT

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan salah satu pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan demikianlah rumusan pasal 1457 BW. Dalam Jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.<sup>1</sup>

Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, seringkali kita mendengar dua istilah ini: PPJB dan AJB. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda.

Perbedaan utama kedua istilah tersebut adalah sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik). Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak (calon penjual dan pembeli) dan tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak mengikat

tanah sebagai obyek perjanjiannya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.<sup>2</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perkembangan dari perjanjian karena dalam Undang-Undang tidak diaturnya pembahasan mengenai perjanjian pengikatan jual beli melainkan Undang-Undang hanya mengatur mengenai jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatkannya AJB dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah.

Dalam hal pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan adanya kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam BW, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh A dan B merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa-peristiwa tertentu tersebut, yaitu objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum selesai proses pemecahan dari HPL induk atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut. Setelah dipecah sertipikat hak atas tanah tersebut harus proses balik nama atas nama calon penjual pada kan-

1 Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, hlm. 7

2 <http://www.legalakses.com/ppjb-dan-ajb/>

tor pertanahan.

Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian maka PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat nantinya dilakukannya AJB yang bersifat otentik.

Sehingga PPJB dibawah tangan yang dibuat hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja. Karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.

## 2. KEKUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DIKAITKAN DENGAN STATUS SERTIPIKAT HAK PENGELOLAAN

Dalam PPJB para pelaku yang terkait didalamnya yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang berbeda-beda. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur mengenai itikad baik sebagai landasan seseorang dalam membuat suatu perjanjian, antaranya dengan melakukan:

- a. Bagi penjual, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dari obyek yang diperjual belikan;
- b. Melaksanakan hak dan dan kewajiban bagi masing-masing penjual dan pembeli;

Dalam pembuatan PPJB dibawah tangan haruslah mengikuti syarat-syarat sah nya perjanjian dimana terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan syarat supaya suatu perjanjian sah diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirin-

ya

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.<sup>3</sup>

Kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak merupakan syarat sah nya perjanjian yang bersifat subjektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan artinya selama dan sepanjang para pihak tidak membatalkan perjanjian, maka perjanjian masih tetap berlaku. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat sah nya perjanjian yang bersifat obyektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Pada kenyataannya, banyak perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian secara keseluruhan, misalnya unsur kesepakatan sebagai persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian pada saat ini telah mengalami pergeseran dalam pelaksanaannya.

Terkait dengan syarat sah nya perjanjian, kecakapan A dalam pembuatan PPJB dibawah tangan dengan B dan yang menjadi subyek Jual Beli atas obyek setipikat HPL, Berdasarkan Permenag No. 9/1999, pengertian dari HPL yaitu hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya

---

3 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc.Cit.*, hlm. 17.

dalam hal ini Perumnas.

Karena adanya ketentuan-ketentuan tersebut yang menyatakan yang berwenang dalam memindahkan hak atau yang menjadi subyek atas tanah HPL dalam hal ini adalah Perumnas, membuat kedudukan si A menjadi belum jelas dalam PPJB yang dibuat dengan B. Karena yang berhak memindah tangankan obyek yang berstatus hak pengelolaan adalah Perumnas, oleh karenanya si A belumlah dikatakan sebagai pemilik tanah karena belum memiliki sertifikat hak milik atas sertifikat yang dibelinya dari Perumnas. Mengenai akta yang dibuatkan Notaris yang bernama “Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Penggunaan Tanah” yang dibuat antara Perumnas dengan A, bila ditinjau dari segi judul aktanya si A hanyalah diberikan hak menguasai atas tanah dan bangunan tersebut belum menjadi hak mutlak memiliki atas tanah, meskipun nantinya pengurusan sertifikat akan di selesaikan oleh Perumnas menjadi hak milik dan dibalik nama keatas nama A di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ditambah lagi dalam hukum perjanjian ditentukan bahwa untuk peralihan hak milik tetap dipersyaratkan mengenai harus adanya peralihan atau penyerahan hak milik (*levering*) sebagaimana yang diatur dan Pasal 1459 BW, yang berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616.”

Pada kasus ini sertifikat yang diperjual belikan harus dibalik nama dulu dari atas nama perumnas ke atas nama A. Lalu setelah itu barulah bisa beralih keatas nama B.

Karena PPJB yang dibuat oleh A dan B memang sebenarnya belumlah dapat dibuat karena menunggu HPL pecah dulu maka Notaris tidak bersedia membuat akta secara Notaril dalam prakteknya dibuatlah PPJB

secara dibawah tangan. Dan Noraris dalam prakteknya mau melegalisasi PPJB dibawah tangan tersebut. Maksud dari legalisasi ini adalah, para pihak membuat suratnya, dibawa ke Notaris, lalu menandatangani di hadapan Notaris, kemudian dicatatkan dalam Buku Legalisasi. Tanggal pada saat penandatanganan dihadapan Notaris itulah, sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum, yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak. Notaris menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

Disini notaris memang di perbolehkan untuk sebatas membuat legalisasi atas PPJB tersebut dan tanggung jawabnya hanya sebatas memastikan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal, akan tetapi Notaris sebagai yang melegalisasi PPJB tersebut haruslah dapat memberikan saran terhadap kedua belah pihak.

PPJB yang dibuat kekuatan hukumnya sangat lemah karena hanya dibuat dibawah tangan walaupun di legalisasi oleh notaris dan poin yang sangat penting adalah A belumlah berwenang dalam mengalihkan hak atas tanah tersebut ini membuat kedudukan PPJB menjadi tidak memenuhi syarat sah perjanjian untuk kecakapan hukumnya sehingga PPJB dapat dibatalkan dan tidak memenuhi syarat suatu hal tertentu karena obyek jual beli masih berupa HPL dan PPJB dapat batal demi hukum. Sehingga PPJB yang dibuat sangat lemah dan hampir tidak memiliki kekuatan hukum.

Belum lagi apabila terjadi hal yang tidak dikehendaki, seperti lokasi atau ukuran tanah yang awalnya hanya berupa data kavling dan nomor tanah, apabila ketika sertifikat sudah

pecah dan tidak sesuai dengan data yang dimasukkan ke dalam PPJB dibawah tangan yang dibuat A dan B (contohnya luasnya berbeda atau letak tanah bergeser), tentunya juga akan merugikan bagi B.

## B. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI ATAS BANGUNAN DAN TANAH YANG MASIH BERSTATUS HAK PENGELOLAAN

### 1. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT SECARA DIBAWAH TANGAN MENGGUNAKAN SERTIPIKAT HAK PENGELOLAAN

Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam kasus ini perjanjian pengikatan jual beli dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi.

PPJB termasuk jenis perjanjian timbal balik yaitu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berkaitan dengan sanksi atas keadaan wanprestasi, dalam Hukum Perdata adanya kelalaian atau kealpaan salah satu pihak sehingga prestasi yang wajib dilakukannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian tidak terpenuhi. Kondisi ini lazim disebut sebagai wanprestasi. Dewasa ini wanprestasi lebih dikenal dengan istilah ingkar janji.

Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan

ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat.<sup>34</sup>

Berarti kewajiban A selaku debitur dalam PPJB adalah menyerahkan obyek yang diperjual belikan dan dapat dikatakan termasuk dalam katagori berbuat sesuatu seperti ikut menandatangani AJB apabila sertipikat sudah selesai dipecah.

Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, Yang menjadi pertanyaan disini adalah apakah pembeli atau B ini sudah layak mendapatkan perlindungan hukum apabila Penjual atau A wanprestasi dalam PPJB tersebut. Karena diketahui obyek jual beli di sini adalah masih berstatus hak pengelolaan.Maka untuk dapat menjawab hal tersebut dapatlah diteliti dahulu mengenai itikad baik B sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut. Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran pembuatan PPJB. Sedangkan itikad baik pada tahap pra PPJB merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan obyek yang dinegosiasikan atau diperjanjikan tersebut. Dan perlu diketahui kalau B tidak mengetahui jika tanah berstatus HPL belum boleh diperjual belikan.



Para pihak memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededeelingsplicht*). Dalam kasus ini maka pembeli wajib meneliti berkaitan dengan objek yang diperjanjikan. Di sisi lain, penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui penting bagi pembeli. Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi per-

janjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

Setelah membahas mengenai pembeli yang beritikad baik dan kita implementasikan kepada B, maka B belumlah dikatakan memiliki itikad baik karena B dalam membeli tanah dan bangunan tersebut tidak benar-benar meneliti apakah tanah yang dibelinya sudah memiliki setipikat atau belum dan apakah tanah dan bangunan tersebut sudah bisa di perjual belikan atau tidak jadi untuk B hanya akan mendapatkan perlindungan hukum dari segi keadilan saja.

## 2. LANGKAH HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMBELI APABILA PENJUAL WANPRESTASI

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Posisi dan kedudukan seseorang di depan hukum (*the equality of law*) sangat penting dalam mewujudkan tatanan sistem hukum serta rasa keadilan masyarakat. Setiap orang harus memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan perlindungan hukum tersebut melalui proses hukum yang dijalankan oleh penegak hukum, khususnya pelaku kekuasaan kehakiman.

Salah satu tugas utama lembaga-lembaga yang berada dalam lingkungan kekuasaan kehakiman adalah memperluas dan mempermudah akses masyarakat untuk memperoleh keadilan (*access to justice*) sebagai bentuk persamaan dihadapan hukum dan untuk memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu,

salah satu prinsip penyelenggaraan peradilan adalah murah, cepat, dan sederhana. Langkah hukum yang dapat dilakukan salah satu pihak apabila pihak lain wanprestasi atas PPJB telah diatur menurut ketentuan ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak jauh berbeda antara ganti rugi yang disebabkan oleh karena wanprestasi atau karena perbuatan melanggar hukum hanya saja dalam perbuatan melanggar hukum dikenal adanya gugatan immateriil. Ganti rugi immateriil ini tidak dapat ternilai dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga tidak menentukan mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan atas kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melanggar hukum. Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "eigenrichting". Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan akan perlindungan hukum. Ia berkepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka oleh karena itu ia mengajukan tuntutan hak ke pengadilan.

Untuk perlindungan hukum bagi B atas PPJB yang dibuat adalah sebatas berdasarkan pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" dan pasal 1319 BW yang menyatakan PPJB masuk ke dalam perjanjian tidak bernama.

Sebagaimana telah dibahas karena sertifikat berstatus hak pengelolaan sehingga membuat A belum dapat memiliki wewenang untuk memindahkan hak atas tanah maka PPJB yang dibuat dapat saja dibatalkan. Akan tetapi apabila B tidak ingin membatalkan PPJB dan ingin A melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan tanah dan Bangunan maka jika A wanprestasi B dapat saja menggugat A kepen-

adilan. PPJB dibawah tangan yang dibuat antara A dan B merupakan alat bukti yang nantinya akan menjadi dasar pembuktian. Sehingga haruslah memperhatikan hal-hal apa saja yang penting dalam pembuatan PPJB sehingga bernilai dalam pembuktian nantinya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara dibawah tangan menggunakan obyek berstatus HPL hanya merupakan perjanjian yang sifatnya perjanjian permulaan saja, tidak ada mengalihkan hak dari hak atas tanah yang diperjual belikan meskipun B telah membayar lunas. A belumlah berwenang dalam mengalihkan hak atas tanah tersebut ini membuat kedudukan PPJB menjadi tidak memenuhi syarat sah perjanjian untuk kecakapan hukumnya sehingga PPJB dapat dibatalkan dan tidak memenuhi syarat suatu hal tertentu karena obyek jual beli masih berupa HPL dan PPJB dapat batal demi hukum. Sehingga PPJB yang dibuat sangat lemah dan hampir tidak memiliki kekuatan hukum.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli atas bangunan dan tanah yang masih berstatus hak pengelolaan adalah dari segi keadilan saja karena diketahui dalam hal ini B tidaklah tahu pasti mengenai apakah obyek jual beli berstatus HPL dapat diperjual belikan atau tidak. Mengenai langkah hukum yang dapat dilakukan B selaku pembeli apabila A wanprestasi adalah apabila kasus ini tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan maka langkah hukum yang dapat dilakukan B adalah dengan menggugat A ke

pengadilan. Ada 2 opsi pilihan bagi B, dapat menggugat A ke pengadilan agar A mau melaksanakan kewajibannya yaitu menandatangani AJB atau membatalkan PPJB karena disamping A belum berwenang mengalihkan hak atas tanah, karena status tanah masih HPL induk dan hanya berupa kavling tanah saja sehingga membuat terdapat ketidakjelasan luas tanah atau letak yang diperjual belikan dan dikhawatirkan B dapat dirugikan.

### Saran

1. Apabila ingin melakukan jual beli tanah dan bangunan menggunakan PPJB maka B haruslah memperhatikan hal-hal mengenai uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut. Memperhatikan isi dalam PPJB yang dibuat seperti hak dan kewajiban dari pihak penjual dan pembeli agar dikemudian hari tidak ada yang merasa dirugikan.
2. Dalam membuat suatu PPJB hendaknya kedua belah pihak sama-sama beritikad baik. Karena suatu perjanjian yang dilandasi dengan itikad baik pada pelaksanaannya kecil kemungkinan ada yang merasa dirugikan. Apabila ingin membuat PPJB tersebut baiknya harus mengikut sertakan atau diketahui oleh Perumnas selaku yang masih memegang HPL, sehingga B selaku pembeli akan lebih aman haknya walaupun dengan dibuatnya PPJB.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1958.

Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1996.

#### Buku

Abdurrahman, 1979, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Tentang Masalah Agraria, Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pengairan*, Bandung: Alumni.

Abdurrahman, 1987, *Hak Pengelolaan Tanah Negara (Sebuah Hasil Penelitian Kepustakaan)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.

Abdulkadir, Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

- Hadjon, Phillipus M., *Perlindungan hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Hermansyah, Nanang, 2009, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Bersumber Dari Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Banjarmasin: STIH Sultan Adam Banjarmasin.
- Khairandy, Ridwan, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mertokusumo, Sudikno, 2014, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Raharjo, Satijipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan I.B Wisa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rusdakarya.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati, 2009, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Rusdianto, Dony Hadi, 2009, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: Mitra Ilmu
- Sasongko, Wahyu, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Satrio, J., 1999, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, P. N. H. 1999. *Pokok-pokok Hukum perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Situmorang, Victor M dan Cormentyna Sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Cet. 19. Jakarta: Intermasa.
- Sudarnanto, Aditya, 2009, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang: Pelita Ilmu.
- Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Zakiah. 2011. *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Pustaka Felicha.

#### **Karya Ilmiah**

- Ariwibowo, Antonius Adityo, 2013, *Pemecahan Hak Guna Bangunan Induk Menjadi Hak Guna Bangunan Perseorangan Di Atas Hak Pengelolaan*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada
- Lesmana Freddy, 2009, *Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian bot (build, operate and transfer) di atas tanah hak pengelolaan: Studi peremajaan Pasar Sudirapi di Kota Banjarmasin*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada

#### **Internet**

- <http://www.legalakses.com/ppjb-dan-ajb/>





















