

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Klausula Perlindungan Hukum Dalam Ikatan Jual Beli Bagi Penjual dan Pembeli**

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Perlindungan Hukum Dari Akta Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang

akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya

merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam Perjanjian Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris. Sebelumnya perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur didalam KUHPerdara, namun diakui didalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikat baik.

Pasal 1338 KUHPerdara yang tercantum dalam Buku III KUHPerdara menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua pihak<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> R Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Bandung, 1982.

Perjanjian yang dikenal berdasarkan KUHPerdota pada prinsipnya merupakan perjanjian obligator yaitu, dengan ditutupnya perjanjian itu, pada dasarnya baru melahirkan perikatan-perikatan saja, dalam arti bahwa hak milik perikatan belum beralih, untuk peralihan tersebut harus diadakan *lavering* atau penyerahan. Sebenarnya pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan, bukan suatu kewenangan baru, mengingat perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan merupakan hal biasa dan secara umum berlaku dalam hukum perdata di Indonesia.

Dalam jaman yang penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusan itu. Orang ini kemudian diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya. Adapun yang dimaksud dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau “menelorkan” suatu “akibat hukum”.

Dalam hal pemberian kuasa apabila dilihat berdasarkan ciri-ciri nya dapat di dibedakan dalam 3 bentuk yaitu:

1. Kuasa khusus, mempunyai ciri bahwa penerima kuasa hanya mempunyai kewenangan untuk melakukan satu perbuatan hukum tertentu terhadap objek yang dikuasakan (secara khusus saja);
2. Kuasa umum, mempunyai ciri bahwa penerima kuasa dapat melakukan beberapa perbuatan hukum tertentu terhadap objek yang di kuasakan;
3. Kuasa mutlak, mempunyai ciri-ciri:

- Memuat kata-kata bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut kembali;
- Apabila pemberi kuasa meninggal dunia, maka kuasa tetap berjalan terus, akan tetapi apabila penerima kuasa yang meninggal dunia maka kuasa tersebut gugur;
- Penerima kuasa mempunyai kewenangan yang sama besarnya dengan pemberi kuasa.

Bila dikaitkan dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) tanah yang memuat klausula kuasa mutlak maka si pembeli disini menerima kekuasaan dari penjual yang selanjutnya si pembeli bisa bertindak dan mempunyai kewenangan yang sama besarnya dengan pemberi kuasa (penjual) sehingga dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli bisa bertindak dalam 2 (dua) kapasitas sekaligus dimana sebagai penjual maupun pembeli sendiri nantinya dilakukan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Kata Tanah (PPAT).

Perjanjian Jual Beli (PJB) tanah bisa dimasukkan sebagai kewenangan Notaris. Dimana dasar kewenangan itu terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yakni: Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidak menambah wewenang Notaris di bidang pertanahan, dan bukan pula pengambilalihan wewenang dari Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Bahwa Notaris mempunyai wewenang dalam bidang pertanahan, sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT, oleh karena itu tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT (lih juga: putusan MK Nomor 009 – 014/ PUU-III/ 2005, tambahan pen.). Masing-masing

mempunyai kewenangan sendiri sesuai aturan hukum yang berlaku. Akta jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak, sebenarnya merupakan kewenangan dari seseorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), namun terdapat kecenderungan saat ini sebelum dilakukan perjanjian jual beli tanah dan dibuatkan aktanya oleh PPAT, didahului dengan Perjanjian Jual Beli (PJB) tanah. Dengan demikian, akan mendapatkan kepastian hukum dalam tindakan mereka, diantaranya dengan adanya sanksi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang dilakukan. Sanksi tersebut merupakan salah satu isi dari Perjanjian untuk Jual Beli. Sementara itu untuk mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hal itu. Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisita atas peralihan hak tersebut, sehingga Perjanjian Jual Beli atau PJB tersebut dibuat dalam bentuk Akta. Perbuatan hukum perjanjian jual beli tanah antara para pihak dilandasi oleh beberapa pertimbangan penting, diantaranya adalah harga yang disepakati antara pembeli dan penjual belum dibayar secara lunas oleh pihak pembeli. Disamping itu adanya kekurangan data/ dokumen atau berkas tanah yang harus diselesaikan oleh penjual selama perjanjian berlangsung. Sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara, notaris bekerja bukan untuk kepentingan sendiri, tetapi untuk melayani

kepentingan masyarakat. Oleh karenanya tugas notaris adalah menjalankan pelayanan publik (*public service*) dibidang pembuatan akta, serta tugas lain yang dibebankan padanya yang melekat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup notaris. Walaupun tugas dan wewenang notaris hanya membuat alat bukti atas perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, namun seringkali dalam praktek, notaris dipersalahkan atas perjanjian yang dibuat para pihak. Tidak jarang notaris digugat secara perdata atas akta yang dibuatnya. Konflik yang terjadi antar para pihak, bahkan dapat dijadikan sebagai sarana untuk melakukan gugatan kepada notaris. Tindakan ini tentu sangat merugikan notaris sebagai pejabat umum. Mengingat adanya fenomena yang demikian ini, perlu kiranya dijamin rasa aman dan tenang bagi notaris dalam menjalankan profesinya dengan cara memberikan perlindungan sesuai hukum. Suatu hak atas tanah dapat beralih dengan jual beli yang berakibat beralihnya suatu hak pada dasarnya dengan instrument Akta Jual Beli. Namun dikarenakan adanya persyaratan yang digunakan dalam Akta Jual Beli tersebut belum bisa dipenuhi dan karena keinginan para pihak sendiri maka para pihak membuat Perjanjian Jual beli (PJB) terlebih dahulu. Perjanjian Jual beli (PJB) tanah itu dibuat oleh Notaris. Pada umumnya pembuatan PJB tersebut belum bisa dijadikan dasar bahwa hak tanahnya sudah sepenuhnya beralih pada pihak yang baru walaupun telah terjadi suatu hubungan hukum antara kedua pihak, namun apabila dalam Perjanjian Jual beli (PJB) tersebut memuat klausula kuasa mutlak dimana dalam klausul tersebut memberikan hak untuk menguasai sepenuhnya terhadap objek yang diperjanjikan maka pihak pembeli bisa dikatakan sudah mempunyai hak sepenuhnya terhadap

objek dalam perjanjian tersebut yaitu tanah. Sehingga dalam hal ini Perjanjian Jual beli (PJB) tanah yang memuat kuasa mutlak sebagai alat bukti tertulis secara yuridis sampai sejauh mana keabsahan dari Perjanjian untuk Jual Beli tanah yang memuat klausula kuasa mutlak bagi para pihak yang membuatnya dan sejauh mana tanggung jawab notaris yang membuat akta tersebut.



## **B. Upaya Perlindungan Hukum Atas Pelaksanaan Perjanjian Ikatan Jual Beli Dengan Adanya Wanprestasi**

Salah satu prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut :

- a. *Exceptio non adimpleti contractus* menolak melakukan prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.
- b. Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan. Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu perjanjian jual beli, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya dari pihak lawan tersebut, misalnya menolak menerima barang selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh perjanjian jual beli tersebut.
- c. Menuntut restitusi Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikannya dalam perjanjian yang bersangkutan. Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukannya. Dalam hal debitur

melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut:

- a. Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian;
- b. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
- c. Menuntut penggantian kerugian;
- d. Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian;
- e. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannya pun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan.

Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian. Agar pemutusan perjanjian tidak dilaksanakan secara sembarangan sungguhpun pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentudalam hal pemutusan perjanjian tersebut. mekanisme tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUHPerdara);
- b. Kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).

2. Pembatasan untuk pemutusan perjanjian. Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dalam perjanjian tersebut berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan perjanjian oleh

pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa :

1. Wanprestasi harus serius.

Mekanisme penentuan sejauh mana serius atau tidaknya suatu wanprestasi terhadap suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Melihat apakah ada ketentuan dalam perjanjian yang menegaskan pelaksanaan kewajiban yang mana saja yang dianggap wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, atau

b. Jika ada ketentuan dalam perjanjian, maka hakim dapat menentukan apakah tidak melaksanakan kewajiban tersebut cukup serius untuk dianggap sebagai suatu wanprestasi terhadap perjanjian yang bersangkutan.

2. Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan.

Pengesampingan hak untuk memutuskan perjanjian mempunyai konsekuensi hukum sebagai berikut: Hilangnya hak untuk memutuskan perjanjian dan tidak berpengaruh terhadap penerimaan ganti rugi. Pada prinsipnya, pengesampingan hak untuk memutuskan suatu perjanjian oleh pihak yang dirugikan oleh adanya tindakan wanprestasi dapat dilakukan dengan dua jalan sebagai berikut: Dilakukan secara tegas dan dilakukan dengan tindakan.

3. Pemutusan perjanjian tidakterlambat dilakukan.

4. Wanprestasi disertai unsure kesalahan:

- a. Jika unsur “kesalahan” diperlukan untuk memberikan ganti rugi, maka unsur “kesalahan” tersebut juga diperlukan untuk menggunakan hak dari pihak yang dirugikan untuk dapat memutuskan perjanjian.
- b. Pada prinsipnya pemutusan perjanjian merupakan “discreci” dari pengadilan.

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (restoration), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Bentuk perlindungan lain adalah dengan memberi kesempatan pada debitur untuk melakukan pembelaan. Seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu, antara lain:

- a. Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan di baca dalam pasal 1244 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa

tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya“. Pasal 1245 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terhalang olehnya.” Yang diartikan dengan keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya (bukan karena kesalahannya), peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

#### A. Keadaan memaksa absolute

Yaitu Suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Akibat keadaan memaksa ini, yaitu: Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUHPerdara); Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUHPerdara.

## B. Keadaan memaksa yang relatif.

Yaitu Suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar atau dengan kata lain berupa suatu keadaan dimana kontrak masih dapat dilaksanakan, tapi dengan biaya yang lebih tinggi, misalnya terjadi perubahan harga yang tinggi secara mendadak akibat dari regulasi pemerintah terhadap produk tertentu; krisis ekonomi yang mengakibatkan ekspor produk terhenti sementara; dan lain-lain. Akibatnya: Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.

b. Menyatakan bahwa kreditur juga lalai.

c. Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya.