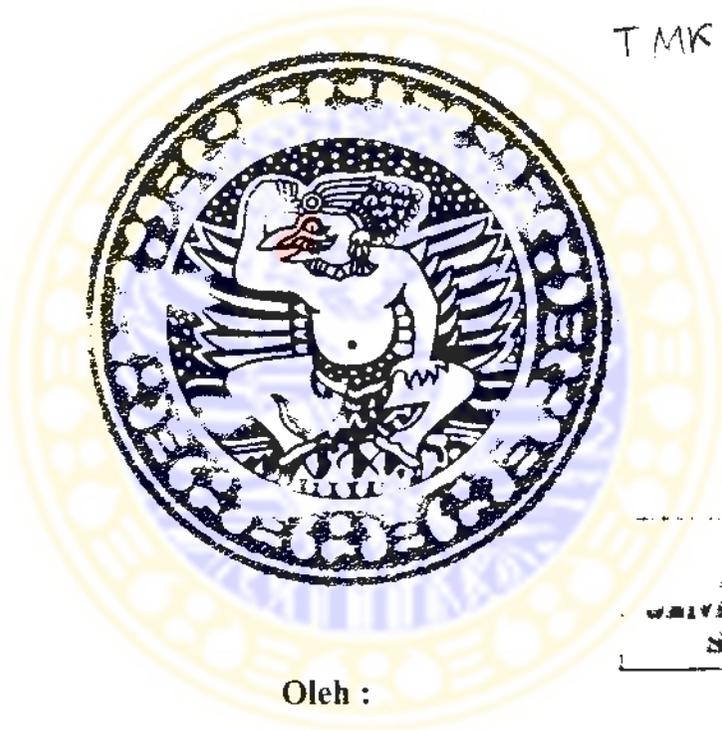


# TESIS

## KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS RUMAH YANG BELUM DIBANGUN: SEBUAH TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI PT. GRAHA DEWATA DI MALANG, JAWA TIMUR



TMK 64/08

Mei

K

MILIS  
KOMUNITAS  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

Oleh :

**RIZA MEIYANTO, S.H.**  
NIM. 030410449 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
ATAS RUMAH YANG BELUM DIBANGUN:  
SEBUAH TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI  
PT. GRAHA DEWATA DI MALANG, JAWA TIMUR**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya

Oleh :

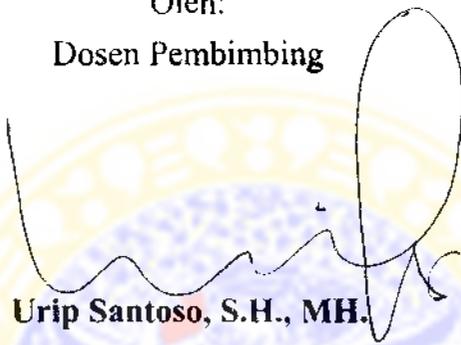
**RIZA MEIYANTO, S.H.  
NIM. 030410449 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2007**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disahkan  
**Pada tanggal 16 Nopember 2007**

Oleh:  
Dosen Pembimbing

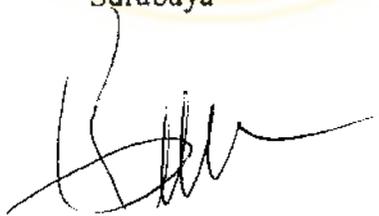


**Urip Santoso, S.H., MH.**

NIP. 131 870 392

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
Surabaya



**Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.**

NIP. 131 286 714

Telah diuji pada :

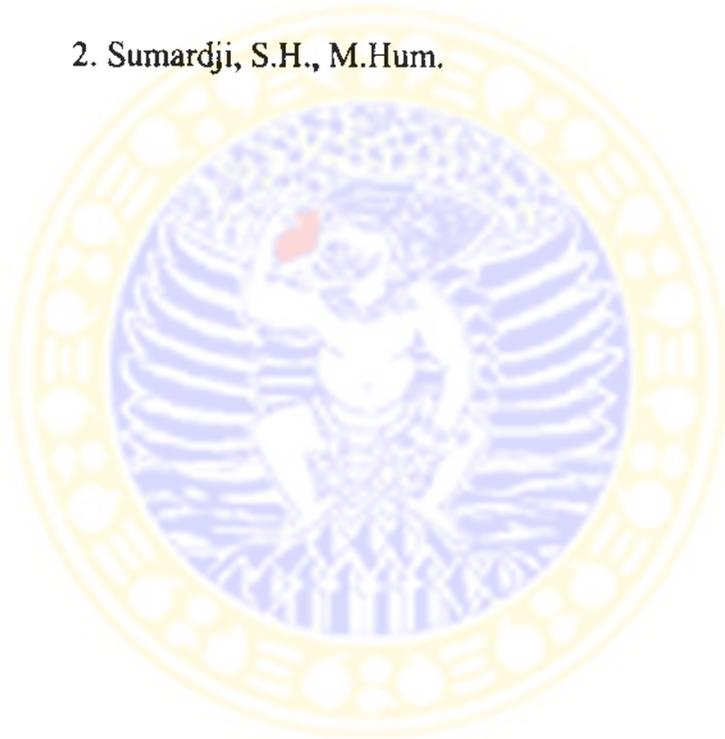
Tanggal 16 Nopember 2007

### PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.

Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.

2. Sumardji, S.H., M.Hum.



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT, dengan rahmat, karunia dan kasih sayang-Nya sehingga tesis dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS RUMAH YANG BELUM DIBANGUN: SEBUAH TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI PT. GRAHA DEWATA DI MALANG, JAWA TIMUR”** ini dapat terselesaikan, untuk melengkapi dan memenuhi tugas sebagai syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Pada kesempatan yang berbahagia ini, saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Muchammad Zaidun, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Ibu Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S. selaku Ketua Tim Penguji dan dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
4. Bapak Urip Santoso, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dosen Penguji yang telah banyak memberikan bimbingan dan bantuan dengan penuh kesabaran memberikan petunjuk yang sangat berharga hingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Sumardji, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji dan dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas

Airlangga Surabaya yang telah mencurahkan ilmunya selama masa pendidikan.

6. Seluruh staf pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah mencurahkan ilmunya selama masa pendidikan.
7. Seluruh staf administrasi pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah membantu kelancaran kegiatan perkuliahan.
8. Prof. Ir. Priyo Suprobo, M.S., Ph.D selaku Rektor ITS dan Ir. Eko Budi Djatmiko, M.Sc., Ph.D. selaku Pembantu Rektor IV ITS yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk menyelesaikan studi.
9. Ir. Budi Utomo Kukuh Widodo, M.E. selaku Ketua Student Advisory Center ITS yang telah memberikan kesempatan dan dorongan kepada saya untuk senantiasa mengembangkan potensi diri.
10. Seluruh rekan kerja di ITS yang telah memberikan dukungan dan kesempatan kepada selama menempuh studi.
11. Seluruh sahabat di Program Pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
12. Kepada ayahanda saya almarhum Bapak Prof. Abdoel Gani, S.H., M.S. dan ibunda Siti Noerani serta adik kami, Rika Febriani, yang telah memberikan doa dan dukungan serta inspirasi dan motivasi kepada kami untuk menyelesaikan studi.
13. Kepada istriku tercinta, dr. Hemi Indita Malewa, dan anakku tercinta yang kini telah damai di surga, Diva Rezita, atas dukungan moral dan materiil selama kami menyelesaikan studi.

Akhirnya, kami harapkan tesis ini dapat bermanfaat dan memperkaya khazanah hukum perjanjian di Indonesia.

Surabaya, Februari 2008  
Penulis

Riza Meiyanto, S.H.

## DAFTAR ISI

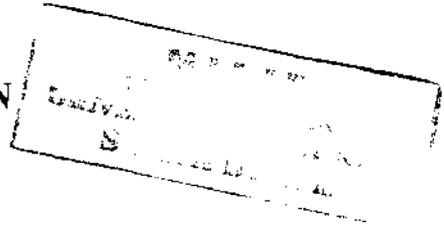
Lembar Judul -----	i
Lembar Gelar -----	ii
Lembar Pengesahan -----	iii
Lembar Panitia Penguji Tesis -----	iv
Kata Pengantar-----	v
Daftar Isi-----	vii
<b>BAB I    PENDAHULUAN -----</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah-----	1
2. Rumusan Masalah -----	6
3. Tujuan Penulisan-----	6
4. Manfaat Penulisan -----	7
5. Kajian Pustaka-----	7
5.1 Perjanjian dan Perikatan -----	7
5.2. Asas Konsensualitas -----	10
5.3. Pembatalan Perjanjian -----	11
5.4. Perlindungan Konsumen -----	13
6. Metode Penelitian-----	15
6.1. Pendekatan Masalah -----	15
6.2. Bahan Hukum -----	16
6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum -----	16
6.4. Analisis Bahan Hukum-----	16

7.	Sistematika Penulisan-----	17
BAB II	KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN	
	JUAL BELI -----	18
1.	Pengertian Perjanjian-----	18
1.1.	Fungsi Perjanjian -----	20
1.2.	Bentuk Perjanjian -----	21
2.	Sumber Hukum Perjanjian-----	23
2.1.	Sumber Hukum Materiil -----	23
2.1.1.	Sumber Hukum Historis-----	23
2.1.2.	Sumber Hukum Sosiologis-----	24
2.1.3.	Sumber Hukum Filosofis-----	25
2.2.	Sumber Hukum Formil-----	26
2.2.1.	Peraturan Perundang-undangan -----	27
2.2.2.	Praktik Hukum Tidak Tertulis -----	27
2.2.3.	Yurisprudensi-----	28
2.2.4.	Doktrin-----	29
3.	Pengikatan Jual Beli-----	29
3.1.	Lahirnya Pengikatan Jual Beli -----	29
3.2.	Kedudukannya dalam Hukum Perjanjian-----	31
3.3.	Dasar Hukum -----	32
4.	Syarat Sahnya Perjanjian-----	34
4.1.	Kesepakatan -----	35
4.2.	Kecakapan Bertindak-----	35
4.3.	Obyek -----	36

4.4. Kausa yang Halal-----	37
5. Analisa Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli -----	37
5.1. Syarat Subyektif-----	38
5.2. Syarat Obyektif-----	38
<b>BAB III UPAYA HUKUM TERHADAP PENJUAL WANPRESTASI --</b>	<b>40</b>
1. Gugatan Pemenuhan -----	40
2. Gugatan Ganti Rugi-----	41
2.1. Kerugian adalah Berkurangnya Kemampuan-----	41
2.2. Kerugian adalah Berkurangnya Harta Kekayaan-----	42
3. Gugatan Ganti Rugi Karena Wanprestasi-----	43
3.1. Syarat Pernyataan Lalai -----	43
3.2. Tipu Daya -----	47
4. Gugatan Pembubaran-----	48
4.1. Syarat-syarat Tuntutan Pembubaran-----	50
4.1.1. Perjanjian Timbal Balik-----	50
4.1.2. Wanprestasi oleh Pihak Lawan -----	51
4.1.3. Campur Tangan Hakim -----	52
4.2. Akibat Pembubaran -----	54
<b>BAB IV PENUTUP-----</b>	<b>57</b>
1. Simpulan -----	57
2. Saran -----	58
<b>DAFTAR PUSTAKA-----</b>	<b>59</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN



### 1. Latar Belakang Masalah

Manusia, pada saat keadaan dan waktu yang sama, adalah mahluk penyendiri dan mahluk sosial. Sebagai individu, ia berusaha untuk melindungi keberadaannya sehingga yang terpenting baginya adalah memuaskan keinginan pribadinya. Sebagai mahluk sosial, ia berusaha untuk memperoleh pengakuan dan dicintai oleh sesamanya, saling berbagi suka duka, dan untuk meningkatkan taraf hidup.<sup>1</sup> Oleh karena itu, disadari atau tidak, manusia senantiasa saling berhubungan satu sama lain sehingga membentuk hubungan hukum dengan tujuan memenuhi kebutuhannya. Dalam hubungan hukum, manusia merupakan subyek hukum pendukung hak dan kewajiban.

Kebutuhan manusia, berdasarkan prioritas pemenuhannya, dibagi ke dalam tiga golongan yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan apa saja yang termasuk ke dalam ketiga penggolongan tersebut senantiasa berkembang seiring peningkatan usia, pendidikan dan taraf hidup seseorang. Akan tetapi secara universal dapat disebutkan bahwa kebutuhan selalu mencakup sandang, pangan dan papan. Kebutuhan sandang dan pangan relatif mudah dipenuhi. Tidak demikian dengan kebutuhan papan, yang diartikan sebagai rumah. Mulai dari masyarakat yang sederhana di pedesaan hingga masyarakat yang kompleks di perkotaan, kebutuhan akan rumah selalu menjadi prioritas utama. Memiliki rumah

---

<sup>1</sup> Albert Einstein: Why Socialism, *Monthly Review, New England*, ed. 1, May 1949.

adalah dorongan alami untuk hidup nyaman. Memenuhi salah satu dari tiga kebutuhan dasar akan sandang (pakaian), pangan (makanan-minuman) dan papan (tempat tinggal). Pemenuhan kebutuhan akan papan membutuhkan biaya yang jauh lebih besar sehingga perlu perencanaan yang matang untuk mewujudkannya. Kemampuan seseorang untuk menyediakan rumah sebagai tempat tinggal bagi keluarganya merupakan sebuah kebanggaan bagi diri dan lingkungannya. Hal ini dapat dikaitkan dengan sifat dasar manusia sebagai makhluk sosial yang selalu ingin meningkatkan taraf hidup dan memperoleh pengakuan positif, baik dari keluarga maupun dari masyarakat.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Kewajiban pembangunan perumahan berada di pundak Pemerintah. Oleh karena itu selain membentuk Perum Perumahan Nasional (Perumnas), Pemerintah juga mendorong partisipasi pihak pengembang perumahan swasta (*developer*) untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi rakyat. Salah satu kebijakan Pemerintah untuk meningkatkan pengadaan rumah adalah menekan harga jual melalui mekanisme pembebasan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) untuk Rumah Sehat Sederhana (RSS).

Saat ini telah ada kurang lebih 2200 *developer* perumahan sehingga permbangunan rumah, khususnya RSS, telah merambah hingga seluruh pelosok Indonesia. Sehubungan dengan ketatnya iklim persaingan, upaya penjualan rumah dilakukan melalui berbagai cara. Mulai dari memasang iklan di media cetak dan elektronik. Sebuah surat kabar dengan oplah tertinggi di Jawa Timur menyediakan halaman dan kolom khusus untuk promosi perumahan dalam bentuk berita, selain di

kolom iklan barisnya yang merupakan media untuk mempromosikan rumah yang disewakan atau dijual. Pengembang juga aktif mengundang calon pembeli dengan cara membuat rumah contoh di pusat perbelanjaan, mengikuti pameran perumahan, mengadakan pesta di lokasi perumahan, memberikan berbagai bonus. Upaya lain untuk menarik minat calon pembeli dilakukan dengan merancang sistem pembayaran yang sangat fleksibel, misalnya pembayaran uang pemesanan (*booking fee*) yang hanya beberapa ratus ribu rupiah, uang muka yang dapat diangsur hingga 10 kali dan masa angsuran hingga 15 tahun.

Pengembang biasanya menjual rumah dalam bentuk yang sudah jadi atau masih berupa lahan kosong. Rumah yang sudah jadi bisa langsung dihuni setelah urusan administrasi dituntaskan, walaupun pembelian dilakukan secara kredit. Sedangkan untuk penjualan rumah yang belum dibangun dan hanya mengandalkan gambar di brosur penawaran, pembeli biasanya diminta membayar *booking fee* dan melunasi uang muka terlebih dahulu, sebelum rumah dibangun. Pengembang umumnya menjanjikan bahwa pembangunan akan dimulai setelah uang muka lunas. Sarana hukum yang digunakan pengembang untuk mengikat pembeli rumah yang belum dibangun adalah perjanjian pengikatan jual beli yang dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh notaris atau dibuat oleh pengembang sehingga hanya berkekuatan hukum sebagai perjanjian di bawah tangan.

Beberapa permasalahan acapkali muncul terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang belum dibangun. Masalah pertama terkait dengan keabsahan dari perjanjian pengikatan jual beli. Sehubungan dengan keabsahan, muncul

masalah kedua yaitu langkah-langkah apa yang dapat ditempuh pembeli bila penjual tidak melakukan kewajibannya atau wanprestasi.

Sebagai contoh kasus adalah perjanjian pengikatan jual beli rumah di lingkungan perumahan milik PT. Graha Dewata yang berlokasi di kota Malang, Jawa Timur. Perjanjian tersebut hanya mengatur tentang sistem pembayaran uang muka dan denda keterlambatan serta pembatalan pembelian, sama sekali tidak ada ketentuan mengenai kapan rumah mulai dibangun. Berdasarkan hal itu developer tidak mempunyai kewajiban terhadap pembeli untuk membangun rumah akan tetapi berhak untuk menuntut pembeli agar membayar angsuran tepat pada waktunya. Sebaliknya pembeli tidak mempunyai hak untuk menuntut developer agar rumahnya segera dibangun. Dalam konstruksi perjanjian tersebut, nampak jelas bahwa kedudukan pengembang sebagai produsen dan pembeli sebagai konsumen tidak seimbang.

Kedudukan yang sama adalah hal yang mutlak dalam sebuah perjanjian. Prinsip persamaan kedudukan tersebut berlaku universal dan diakui di seluruh dunia, sebagaimana tersebut dalam *Universal Declaration of Human Rights* Pasal 7 yang dideklarasikan oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) pada tanggal 10 Desember 1948:

All are equal before the law and are entitled without any discrimination to equal protection of the law. All are entitled to equal protection against any discrimination in violation of this Declaration and against any incitement to such discrimination.

Ada dua maksud dari perjanjian pengikatan jual beli yang dapat ditengarai, yaitu untuk mengikat pembeli dan sebagai sarana untuk menghasilkan keuntungan finansial dengan cara-cara yang curang. Sebagai contoh, masih menggunakan

perjanjian antara pembeli dengan developer di atas. Selain tidak adanya kepastian pembangunan rumah bagi pembeli, terdapat juga kejanggalan bagi pembeli terkait dengan klausul pembatalan pembelian.

Pembelian dianggap batal oleh developer apabila pembeli terlambat melakukan pembayaran angsuran uang muka hingga mendapatkan tiga kali teguran berupa surat atau telepon dari pihak developer. Atas pembatalan tersebut, pembeli dikenakan sanksi sebagai berikut :

- a. Bila rumah belum dibangun, pihak kedua akan dikenakan denda sebesar 50% dari total uang yang telah dibayarkan.
- b. Bila rumah dalam proses pembangunan atau selesai dibangun, pihak kedua dikenakan denda 40% dari total harga jual.
- c. Pengembalian uang oleh developer kepada pihak kedua dilakukan setelah unit rumah terjual kepada pembeli lain.

Menilik ketentuan sanksi di atas, dapat dibayangkan berapa keuntungan yang dapat diperoleh developer tanpa harus menjual apapun. Sebaliknya developer sama sekali tidak menghitung berapa kerugian pembeli atas uang muka yang telah dibayarkan, sedangkan rumahnya tidak kunjung dibangun.

Perilaku bisnis yang demikian adalah tidak jujur (*unfairness*). Dapat dikatakan developer tidak beritikad baik dalam menjalankan bisnis atau hanya ingin mendapatkan uang secara cepat dengan cara merugikan konsumen. Banyak kiat

dagang yang dilakukan belakangan ini sudah menjurus kepada pengelabuan, pemaksaan dan bahkan penipuan pada konsumen.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian di atas, nyata sekali bahwa konsumen lebih merupakan obyek daripada subyek. Perjanjian yang seharusnya menjadi payung hukum bagi kedua belah pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya secara seimbang, justru menjadi alat bagi pelaku usaha untuk merugikan konsumennya. Hak dan kewajiban konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) telah diabaikan. Dengan demikian, perlu dilakukan pengkajian terhadap posisi perjanjian pengikatan jual beli dalam hukum perjanjian.

## 2. Rumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang di atas, dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

- a. Apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah yang obyeknya belum dibangun sah?
- b. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pembeli dalam hal developer wanprestasi ?

## 3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan thesis ini adalah untuk menguji keabsahan perjanjian pengikatan jual beli rumah yang belum dibangun serta untuk mengetahui dan

---

<sup>2</sup> Sularsi: Trik Curang Pelaku Usaha Menggaet Konsumen, *Majalah Warta Konsumen*, Maret 2005, h. 35.

memahami upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan oleh pembeli manakala terjadi wanprestasi.

#### **4. Manfaat Penulisan**

Melalui tulisan ini diharapkan dapat dihasilkan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi pihak kedua, dapat meningkatkan pengetahuan menyangkut keabsahan perjanjian ikatan jual beli sebagai sarana hukum dalam jual beli rumah yang belum dibangun.
- b. Bagi institusi, diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi pengembangan kaidah hukum di bidang praktik bisnis perumahan di Indonesia.

#### **5. Kajian Pustaka**

##### **5.1. Perjanjian dan Perikatan**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian, pihak yang satu mengikatkan diri kepada pihak yang lain untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu berdasarkan persyaratan yang disepakati bersama. Dari pernyataan tersebut nampak bahwa perjanjian selalu melibatkan dua orang atau lebih sehingga menciptakan suatu hubungan yang disebut perikatan. Subekti menyebutkan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban

memenuhi tuntutan tersebut.<sup>3</sup> Dengan demikian perjanjian selalu menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Selain berasal dari perjanjian, perikatan juga bersumber dari undang-undang. Sumber yang disebut terakhir dibagi menjadi undang-undang saja dan undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan orang, dalam hal ini perbuatan yang halal dan perbuatan yang melanggar hukum. Perikatan yang berasal dari perjanjian merupakan perikatan yang lahirnya memang dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Perikatan akan berakhir apabila apa yang diperjanjikan oleh para pihak telah terpenuhi.<sup>4</sup>

Sistem hukum perdata mengenai asas kebebasan berkontrak, sebagaimana dianut di dalam BW. Asas tersebut dikenal dengan *freedom of contract* atau *laissez faire*, yang di dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa siapapun diperbolehkan membuat perjanjian yang bentuk dan isinya terserah kepada kehendak para pihak.

Perjanjian hanya mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana halnya undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini disebut asas *privity of contract* yang bermakna bahwa perjanjian merupakan kepentingan pribadi atau privat dari pihak-pihak yang membuatnya sehingga pihak ketiga atau pihak di luar

---

<sup>3</sup> Subekti: *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, April 2004, h. 1.

<sup>4</sup> Ibid, h. 3.

perjanjian tidak dapat menuntut suatu hak apapun sehubungan dengan perjanjian tersebut.

Kendati dijamin oleh hukum, namun agar perjanjian sah secara hukum maka asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh kaidah-kaidah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW yang berbunyi:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang diperbolehkan

Dua syarat yang pertama disebut syarat subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya disebut dengan syarat obyektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Karena Pasal tersebut mengatur sah atau tidaknya sebuah perjanjian, maka secara otomatis terkait juga dengan pembatalan perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subyektif atau obyektif.

Pembatalan perjanjian dibedakan dalam dua terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis yang berlainan, yaitu dapat dibatalkan (*voidable*) dan batal demi hukum (*null and void*).<sup>5</sup> Bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka konsekuensi hukum yang terjadi adalah dapat dibatalkan (*voidable*), artinya perjanjian tetap sah dan mengikat selama tidak dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak di depan hakim. Perjanjian yang syarat subyektifnya tidak terpenuhi, selalu berada dalam ancaman pembatalan selama 5 tahun.<sup>6</sup> Undang-undang membatasi demikian dalam Pasal 1454 ayat (1) BW dengan tujuan keamanan dan

---

<sup>5</sup> Hardijan Rusli: *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, h. 45.

<sup>6</sup> Subekti: *op. cit.*, h. 24.

ketertiban umum. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, konsekuensi yuridisnya adalah batal demi hukum (*null and void*). Artinya obyek yang menjadi tujuan para pihak untuk melahirkan perikatan hukum tidak tercapai sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim dan keadaan kembali seperti semula sebelum ada perjanjian.

## 5.2. Asas Konsensualitas

Dalam hukum perjanjian, berlaku asas konsensualitas yang berarti sepakat. Kesepakatan merupakan unsur pokok terjadinya suatu perjanjian, sehingga tanpa kesepakatan tidak akan ada perikatan. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa perjanjian terjadi apabila ada suatu penawaran yang diikuti oleh suatu penerimaan. Beliau menyebut proses penawaran-penerimaan dengan sebutan *ijab-kabul*.<sup>7</sup>

Apa yang disebut dengan ijab dapat diistilahkan dengan penawaran, sementara kabul diistilahkan dengan penerimaan atau akseptasi. Penawaran adalah manifestasi dari kehendak untuk mengadakan transaksi yang dilakukan atas dasar agar orang lain tahu bahwa persetujuan dari transaksi itu diharapkan dan hal itu akan menutup transaksi.

Pernyataan akseptasi yang tidak mensyaratkan cara atau metode tertentu, dapat dilakukan dengan cara apa saja yang masuk akal sesuai keadaan pada waktu itu.<sup>8</sup> Akseptasi dapat dinyatakan melalui ucapan atau perilaku. Apabila dinyatakan dengan ucapan, harus dipastikan pernyataan akseptasi tersebut sampai dan diketahui oleh pihak yang dituju. Ada dua teori terkait dengan pernyataan

---

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro: *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, h.28.

<sup>8</sup> Hardijan Rusli: *op. cit.*, h. 54.

akseptasi melalui ucapan, yaitu teori pengiriman dan teori penerimaan. Menurut teori pengiriman, perjanjian lahir pada saat pernyataan akseptasi disampaikan atau diberitahukan, baik secara langsung atau melalui media komunikasi berupa surat, telepon, SMS (*short message service*) atau surat elektronik (*e-mail*). Sedangkan menurut teori penerimaan, perjanjian lahir pada saat pernyataan akseptasi telah diterima dan diketahui oleh pihak yang dituju. Praktik perjanjian yang lazim dewasa ini menganut teori penerimaan karena benar-benar menunjukkan adanya perjanjian yang didasari asas konsensualitas. Dengan demikian kesepakatan lahir setelah pernyataan akseptasi sudah diketahui oleh pihak yang dituju. Salah satu bentuk akseptasi yang dinyatakan melalui perilaku adalah pemberian tandatangan pada naskah perjanjian.

### 5.3. Pembatalan Perjanjian

Kesepakatan yang dibuat secara semu atau tidak murni harus dianggap batal secara yuridis. Pasal 1321 BW menentukan persetujuan yang bersifat semu atau tidak murni ialah persetujuan yang dibuat karena adanya kekhilafan (*mistake*), paksaan (*duress*), dan peripuan (*misrepresentation*).

BW membatasi kekhilafan hanya mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian dan kekhilafan mengenai diri seseorang bila perjanjian itu dibuat karena orang tersebut. Pengertian hakikat barang sebagai hal yang membatalkan kesepakatan, menurut Arrest 1924 (*Arrest Hoge Raad 30 Mei 1924*), adalah keadaan barang yang menjadi dasar dibuatnya perikatan oleh para pihak. Kekhilafan dapat diperinci ke dalam tiga jenis, yakni *common mistake* dimana

terjadi kekhilafan yang sama dari kedua pihak yang mengadakan transaksi. Kekhilafan kedua adalah *mutual mistake* dimana terjadi kekhilafan yang berlainan dari kedua belah pihak. Sedangkan yang ketiga adalah *unilateral mistake*, yaitu hanya salah satu pihak yang mengalami kekhilafan.<sup>9</sup>

Alasan pembatalan yang kedua adalah paksaan, yang diartikan sebagai tekanan terhadap salah satu pihak untuk membuat suatu perjanjian. Kriteria paksaan adalah apabila salah satu pihak mengalami perasaan ketakutan bahwa dirinya atau hartanya terancam dengan suatu kerugian. Menurut Pasal 1323 BW paksaan dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian bila paksaan itu dilakukan terhadap orang atau pihak yang mengadakan perjanjian.

Alasan pembatalan yang ketiga adalah penipuan (*misrepresentation*). Menurut Pasal 1328 BW penipuan adalah tipu muslihat dari salah satu pihak yang begitu rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan membuat suatu perikatan jika tidak ada tipu muslihat. Sedangkan di dalam kamus Black's Law penipuan dinyatakan sebagai berikut:<sup>10</sup>

Any manifestation by words or other conduct by one person to another that under the circumstances amounts to an assertion not in accordance with the facts.

Dengan demikian ciri penipuan adalah suatu pernyataan yang tidak benar diikuti keinginan (*intention*) dari pembuat pernyataan untuk menimbulkan kepercayaan dari pihak lawan. Sifat penipuan ada dua, yaitu *innocent* dan *fraudulent*. Sifat *innocent* nampak bila *misrepresentation* yang ada oleh pembuatnya dianggap

---

<sup>9</sup> N.H.T. Siahaan: *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*, Panta Rei, Desember 2005, h. 102.

<sup>10</sup> Henry Campbell Black: *Black's Law Dictionary*, St Paul Minn, West Publishing Co, London, 1980.

sebagai pernyataan benar. Sedangkan sifat *fraudulent* nampak bila pernyataan yang ada memang tidak diyakini sebagai pernyataan yang benar.<sup>11</sup> Bentuk dan jenis perbuatan ini banyak ditemukan dalam pemasaran barang dan jasa melalui aksi promosi dan iklan.

Tiga alasan pembatalan warisan hukum kolonial Belanda itu tetap berlaku sampai sekarang, sekalipun di Negeri Belanda telah terjadi perkembangan yang sangat berarti khususnya dipandang dari sudut hukum perlindungan konsumen, yakni dimasukkan alasan keempat yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan itu berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi, dimana kondisi itu membuat salah satu pihak berada dalam keadaan “tidak bebas” untuk menyatakan kehendaknya.

#### **5.4. Perlindungan Konsumen**

Aktivitas perekonomian selalu melibatkan dua pihak yang saling membutuhkan, yaitu produsen dan konsumen, namun cenderung memiliki kedudukan yang tidak seimbang. Untuk memelihara keseimbangan tersebut diperlukan adanya perlindungan terhadap konsumen, yang umumnya berkedudukan lebih lemah dibanding produsen.

Pasal 1 angka 1 UUPK mendefinisikan perlindungan konsumen sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

---

<sup>11</sup> N.H.T. Siahaan: *op. cit.*, h. 104

Rumusan tersebut diharapkan dapat menjadi benteng untuk meniadakan segala tindakan kesewenang-wenangan yang merugikan konsumen. Sedangkan pengertian konsumen sendiri diatur dalam Pasal 1 angka 2 UUPK yang menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Dalam kepustakaan ekonomi dikenal konsumen akhir, yaitu pengguna akhir dari suatu produk, dan konsumen antara, yaitu pengguna suatu produk sebagai bagian dari proses produksi untuk menghasilkan produk lainnya. Dalam rumusan pengertian konsumen terdapat kalimat “tidak untuk diperdagangkan”. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa yang dimaksud konsumen dalam UUPK adalah konsumen akhir. Dalam bisnis perumahan, konsumen perumahan sudah pasti adalah pengguna akhir.

Keberadaan konsumen tidak dapat dilepaskan dari keberadaan pelaku usaha. Untuk mewujudkan kepastian hukum dalam perlindungan konsumen, maka kepentingan pelaku usaha juga menjadi perhatian. Pasal 1 angka 3 UUPK menyatakan pengertian pelaku usaha sebagai berikut:

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Lingkup pengertian pelaku usaha sangat luas karena mencakup berbagai jenis kegiatan pelaku usaha. Pengertian yang luas tersebut memudahkan

konsumen dalam menuntut ganti kerugian karena tidak terlalu sulit untuk menentukan siapa yang bertanggung gugat.

Pasal 2 UUPK menyatakan bahwa perlindungan konsumen berasaskan pada manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum. Kelima asas tersebut dapat dibagi menjadi 3 (tiga) asas, yaitu asas kemanfaatan yang mencakup asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas keadilan yang meliputi asas keseimbangan, dan terakhir adalah asas kepastian hukum. Diantara ketiga asas tersebut, yang paling mengedepankan dalam bahasan tesis ini adalah asas keadilan karena berkaitan dengan dua hal, yaitu keseimbangan kedudukan dan perolehan manfaat dari perjanjian. Sehubungan dengan itu Friedman menyatakan, "*In terms of law, justice will be judged as how law treats people and how it distributes its benefits and cost.*"<sup>12</sup> Asas ini menjadi rujukan utama dalam pembuatan perjanjian dan berbagai aktivitas yang berhubungan dengan perlindungan konsumen.

## 6. Metode Penelitian

### 6.1. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan ini, metode yang digunakan adalah *statute approach* dan studi kasus. *Statute approach* merupakan suatu kajian terhadap suatu permasalahan yang dilakukan melalui sudut pandang normatif.

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *The Need for the Indonesian Economic Legal Framework*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi IX, Agustus, 1997, h. 28.

## **6.2. Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini dilakukan pengkajian terhadap berbagai bahan hukum yang pada dasarnya dapat digolongkan menjadi bahan hukum primer dan sekunder.

Bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai pijakan utama dalam melakukan kajian terhadap suatu masalah. Sedangkan bahan hukum sekunder terdiri dari berbagai literatur hukum yang digunakan sebagai bahan penunjang dalam melakukan kajian dan menuliskan hasil kajian.

## **6.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data yuridis berupa bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan ditunjang bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur hukum yang terkait dalam menunjang penemuan jawaban atas permasalahan.

## **6.4. Analisis Bahan Hukum**

Analisis masalah dilakukan dengan menggunakan teori-teori hukum yang disusun secara sistematis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dibahas dan untuk mengungkap nilai kebenaran yang terkandung di dalamnya.

## 7. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini disusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

- Bab I. Mengenai pendahuluan yang berisikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan;
- Bab II. Menjawab permasalahan yang pertama, yaitu tindaklanjut perjanjian pengikatan jual beli rumah yang obyeknya belum dibangun;
- Bab III. Menjawab permasalahan yang kedua, yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk mendapatkan rumah yang dibeli;
- Bab IV. Merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan dalam Bab 2 dan Bab 3. Kesimpulan dimaksudkan untuk mendapatkan ringkasan jawaban atas permasalahan, sedangkan saran dimaksudkan memberikan masukan yang bersifat membangun terkait dengan penyelesaian masalah.

## BAB II

### KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

#### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 BW yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak yang lain.

Definisi tersebut tidak jelas karena hanya menyebutkan perbuatan saja sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian tersebut harus berpaling kepada doktrin lama yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Dalam doktrin tersebut nampak jelas adanya asas konsensualisme dan timbulnya konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>13</sup> Teori baru ini tidak melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat juga berbagai perbuatan yang mendahuluinya.

Menurut teori baru ini ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, yaitu :

- 1) Tahap precontractual, yaitu saat adanya penawaran dan penerimaan.

---

<sup>13</sup> Van Dunne dan Van der Burght, *Penyalahgunaan Keadaan*, Diterjemahkan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo. Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, Januari, 1987, h. 24.

- 2) Tahap contractual, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak diantara para pihak.
- 3) Tahap post contractual, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Charles L Knapp dan Nathan M. Crystal mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.<sup>14</sup>

Pendapat ini tidak hanya mengkaji definisi perjanjian, tetapi juga menentukan unsur apa saja yang harus dipenuhi agar suatu transaksi dapat disebut sebagai perjanjian. Ada tiga unsur yang harus dipenuhi, yaitu :

- 1) Kesepakatan kedua belah pihak.
- 2) Dibuat secara tertulis
- 3) Adanya sekumpulan hak dan kewajiban

Menurut kami, pendapat di atas juga masih mengandung ketidakjelasan, khususnya mengenai subyek perjanjian. Dalam pendapat di atas subyek hanya orang, padahal badan hukum pun dapat menjadi subyek dalam perjanjian. Sehingga menurut kami perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana kedua belah pihak berhak dan wajib untuk saling menerima hak dan melaksanakan kewajibannya.

---

<sup>14</sup> Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, *Problem in Contract Law: Cases and Materials*, Little, Brown and Company, Boston, 1993, H. 2.

Dalam pendapat kami tersebut, terkandung elemen-elemen perjanjian yang selalu ada yaitu adanya hubungan hukum, subyek hukum, prestasi, dan berada dalam lingkup harta kekayaan.

### 1.1. Fungsi Perjanjian

Fungsi perjanjian dapat dibedakan dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridisnya adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.

Mark Zimmerman mengemukakan fungsi perjanjian menurut pemahaman yang hidup di negara-negara barat, yaitu perjanjian adalah dokumen hukum yang mengatur hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian diantara para pihak, dokumen hukum itu akan dirujuk untuk penyelesaian perselisihan itu. Apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan dengan mudah melalui perundingan diantara para pihak sendiri (karena membutuhkan waktu dan tenaga yang tidak sedikit), mereka akan menyelesaikan melalui proses litigasi di pengadilan. Isi perjanjian itu yang akan dijadikan dasar oleh hakim untuk menyelesaikan pertikaian.<sup>15</sup>

Disamping itu perjanjian berfungsi untuk mengamankan transaksi bisnis. Suatu kontrak dalam bisnis sangatlah penting karena melalui suatu kontrak dapat diketahui :

- 1) Perikatan apa yang dilakukan dan dimana kontrak dilakukan;

---

<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Fungsi Kontrak dan Perjanjian Kredit Bank Bagi Kebanyakan Masyarakat Indonesia. Dalam Kapita Selekta Hukum Mengenang Almarhum Prof. H. Oemar Seno Adji, S.H., Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, H. 131-132.*

- 2) Siapa saja yang saling mengikatkan diri dalam kontrak;
- 3) Hak, kewajiban dan larangan bagi para pihak;
- 4) Syarat-syarat berlakunya kontrak tersebut;
- 5) Cara-cara yang dipilih untuk penyelesaian perselisihan dan domisili hukum bila terjadi perselisihan.
- 6) Saat dan hal apa saja yang dapat menyebabkan berakhirnya kontrak.
- 7) Sebagai alat bagi para pihak untuk saling memantau pelaksanaan hak dan kewajiban sehingga meminimalisir terjadinya wanprestasi.

Apabila kita perhatikan pendapat di atas, dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari perjanjian adalah fungsi yuridis, yaitu mengatur hak dan kewajiban para pihak, mengamankan transaksi bisnis, dan menetapkan pola penyelesaian sengketa antara para pihak.

Mengingat pentingnya suatu perjanjian dalam suatu transaksi bisnis maka tentunya dalam pembuatannya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk diantaranya syarat-syarat mengenai keabsahan perjanjian, agar tetap berada dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **1.2. Bentuk Perjanjian**

Perjanjian dapat dinyatakan dalam dua bentuk, yaitu tertulis dan tidak tertulis atau secara lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan rinci, sedangkan perjanjian lisan umumnya hanya mengenai kesepakatan awal saja yang nantinya akan dituangkan lebih lanjut dalam bentuk tertulis.

Wujud perjanjian tertulis ada dua macam, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak tanpa campur tangan notaris. Sedangkan akta otentik, atau disebut akta notariel, adalah akta yang dibuat di hadapan dan oleh notaris atau pejabat yang berwenang, misalnya camat dalam kedudukannya sebagai PPAT atau pejabat Kantor Catatan Sipil.

Akta otentik merupakan bukti *prima facie* mengenai sebuah fakta yang disaksikan atau disampaikan ke notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun bagi pihak ketiga. Ada tiga fungsi akta otentik, yaitu :

- 1) Sebagai alat bukti bagi para pihak yang bersangkutan bahwa telah terjadi sebuah peristiwa atau kesepakatan diantara mereka.
- 2) Sebagai alat bukti bagi para pihak mengenai maksud dan tujuan dijalinnya kesepakatan diantara mereka.
- 3) Sebagai alat bukti kepada pihak ketiga.

Makna dari kekuatan pembuktian yang sempurna adalah bahwa jika ada yang meragukan kebenaran isi akta notaris, maka beban pembuktian terletak pada pihak yang meragukan. Beban pembuktian tidak terletak pada notaris sebagai pembuatnya. Ini disebabkan karena fungsi notaris adalah mengkonstatir sebuah fakta yang disampaikan oleh para pihak kepadanya. Dalam hal demikian akta notaris tetap berlaku hingga terbitnya keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

## 2. Sumber Hukum Perjanjian

Perjanjian merupakan undang-undang bagi yang membuatnya. Demikian hal yang diamanatkan oleh pembuat BW dalam menyikapi posisi perjanjian sebagai payung suatu hubungan hukum di masyarakat. Klausul tersebut menunjukkan tingginya posisi perjanjian bagi para pihak yang terlibat sehingga mempunyai kekuatan mengikat selayaknya undang-undang. Pembuatan perjanjian tidak dapat dilepaskan dari keberadaan berbagai fakta hukum yang berperan serbagai sumber hukum materiil dan formil.

### 2.1. Sumber Hukum Materiil

Sumber hukum materiil adalah faktor-faktor masyarakat yang mempengaruhi dan membantu pembentukan hukum (pengaruh terhadap pembuat undang-undang, pengaruh terhadap keputusan hakim, dan sebagainya),<sup>16</sup> atau faktor-faktor yang ikut mempengaruhi isi dari aturan hukum<sup>17</sup> atau tempat darimana hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum.<sup>18</sup> Sumber hukum materiil terdiri dari sumber hukum historis, sosiologis dan filosofis.

#### 2.1.1. Sumber Hukum Historis

Suatu peristiwa yang terjadi saat ini selalu diawali oleh sebuah peristiwa yang telah terjadi sebelumnya. Begitu pula dengan hukum. Sebuah aturan hukum

---

<sup>16</sup> N.E. Algra, et.al, *Mula Hukum, Binacipta, Bandung, 1983, h. 16.*

<sup>17</sup> SF Marbun dan Moh. Mahfud. *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1988, H. 21.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, H. 69.

yang berlaku tidak dapat dilepaskan dari fakta hukum yang terjadi sebelumnya dan menjadi sejarah.

Dari sudut pandang sejarah, sumber hukum mempunyai dua arti,<sup>19</sup> pertama sebagai sumber tempat menemukan hukum untuk pertama kali, dan kedua sebagai sumber tempat dimana pembuat undang-undang mengambil bahan untuk menyusun peraturan perundang-undangan.

Dalam arti yang pertama meliputi peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan tulisan para ahli hukum. Sedangkan dalam arti yang kedua meliputi berbagai keterangan dan dokumen yang berkenaan dengan hukum pada saat dan tempat tertentu.

Tidak ada hukum yang lahir dari situasi vakum atau keadaan-keadaan yang lepas dari berbagai peristiwa yang ada dan terjadi pada saat atau sebelum diterapkannya hukum tersebut. Pemahaman terhadap sesuatu yang telah ada sebagai sejarah akan sangat membantu dalam pembuatan perjanjian yang mana merupakan hukum bagi para pihak yang terlibat.

### **2.1.2. Sumber Hukum Sosiologis**

Sumber hukum dalam pengertian ini meliputi faktor-faktor sosial yang mempengaruhi isi hukum positif. Artinya peraturan hukum harus mencerminkan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Kenyataan itu dapat berupa kebutuhan dan permasalahan yang terjadi dalam kehidupan.

---

<sup>19</sup> P.J.P. Tak, *Rechtsvorming in Nederland*, Samsom H.D. Tjeenk Willink Open Universiteit, 1991, H. 52.

Dalam pengertian sumber hukum ini, pembuatan peraturan perundang-undangan harus pula memperhatikan aspek sosial ekonomi, hubungan sosial dan perkembangan situasi politik yang terangkum dalam kenyataan yang hidup di masyarakat. Kenyataan sebagai dasar sosiologis harus mencakup pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan dari masyarakat. Tanpa memasukkan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam keadaan yang terjadi saat itu.<sup>20</sup> Dengan kata lain produk hukum yang tercipta tidak akan dapat mengiringi dan mengantisipasi permasalahan yang timbul akibat perkembangan kecenderungan dan harapan yang muncul dalam kehidupan masyarakat.<sup>21</sup>

Dalam konteks sebuah perjanjian, kecenderungan dan harapan para pihak di dalamnya merupakan hal yang sangat penting. Sebuah perjanjian yang dibuat tanpa memperhatikan kecenderungan dan harapan para pembuatnya tidak akan dapat mengantisipasi berbagai persoalan yang timbul sebagai akibat pelaksanaannya. Dan pada akhirnya fungsi perjanjian untuk memberikan perlindungan hukum tidak bisa terwujud.

### 2.1.3. Sumber Hukum Filosofis

Sumber hukum filosofis memiliki dua arti. Pertama adalah sebagai sumber untuk isi hukum yang adil dan yang kedua adalah sebagai sumber ketaatan terhadap hukum atau sebagai sumber kekuatan mengikat dari hukum.

---

<sup>20</sup> Bagir Manan, *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Ind-Hill. Co, Jakarta, 1992, H. 15-16.

<sup>21</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System*, Russel Sage Foundation, New York, 1975, H. 269.

Ada tiga pandangan menyangkut isi hukum, yaitu pandangan teokratis, pandangan hukum kodrat dan pandangan mazhab historis. Pandangan yang pertama menyatakan bahwa isi hukum berasal dari Tuhan, dan pandangan kedua menyatakan bahwa isi hukum tidak terlepas dari akal manusia. Sedangkan pandangan yang terakhir menekankan bahwa isi hukum berasal dari kesadaran hukum.<sup>22</sup>

Sementara mengenai sumber mengikat dari hukum terkait dengan pertanyaan mengapa kita taat pada hukum. Kekuatan mengikat dari kaidah hukum tidak semata-mata didasarkan pada kekuatan yang bersifat memaksa, tetapi karena adanya alasan kesusilaan atau kepercayaan. Kedua alasan tersebut merupakan nilai-nilai yang dijadikan rujukan dalam masyarakat, di samping nilai-nilai kebenaran, keadilan, ketertiban dan sederet nilai-nilai positif lainnya yang selai menjadi cita hukum atau *rechtsidee* dari masyarakat.<sup>23</sup>

Sebuah perjanjian yang notabene merupakan hukum, perumusannya tidak dapat dilepaskan dari ketiga aspek sumber hukum materiil di atas. Aspek historis berupa peraturan, perjanjian atau peristiwa sejenis yang terjadi di masa lalu harus menjadi rujukan. Demikian pula aspek sosiologis dan filosofis agar perjanjian sebagai kaidah hukum selalu memuat nilai-nilai perilaku yang positif.

## 2.2. Sumber Hukum Formil

Selain isi, sumber atau tempat darimana atau bagaimana sebuah perjanjian mempunyai kekuatan hukum juga merupakan hal yang penting. Sumber tersebut

---

<sup>22</sup> P.J.P. Tak, *op cit.*, H. 53.

<sup>23</sup> Sudikno Mertokusumo, *op cit.*, H. 71.

dinamakan sumber hukum formil yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, praktik hukum yang tidak tertulis, yurisprudensi dan doktrin.

### **2.2.1. Peraturan Perundang-undangan**

Penjelasan Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan adalah :

Semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga mengikat umum.

Rumusan tersebut menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan terdiri dari undang-undang atau peraturan daerah dan keputusan pemerintah pusat atau daerah. Dari kedua jenis peraturan tersebut, undang-undang merupakan sumber hukum paling penting karena selain merupakan pengejawantahan aspirasi rakyat yang diformalkan, juga karena menjadi dasar kewenangan atributif untuk melakukan tindakan hukum atau membuat peraturan perundang-undangan tertentu. Tanpa dasar undang-undang, pemerintah tidak akan mempunyai kewenangan yang bersifat memaksa masyarakat untuk mematuhi sebuah peraturan, terlebih yang bersifat pedoman untuk membuat perikatan.

### **2.2.2. Praktik Hukum Tidak Tertulis**

Peraturan perundang-undangan mempunyai jangkauan yang terbatas. Artinya suatu peraturan hukum positif sangat kental dengan pengaruh aspek ekonomi, politik, sosial, budaya dan hankam yang berlaku saat itu sehingga

umumnya tidak dapat dengan cepat mengikuti perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.<sup>24</sup>

Perkembangan di dalam masyarakat umumnya terjadi melalui sebuah proses yang kontinyu dan berkesinambungan sehingga membentuk suatu tatanan nilai-nilai yang menjejawantah ke dalam perilaku. Apabila nilai-nilai dalam perilaku tersebut tidak mendapatkan tanggapan negatif dari anggota masyarakat lainnya, maka perilaku tersebut akan dianggap sebagai hukum tidak tertulis atau konvensi.

Tercapainya kesepakatan yang dituangkan ke dalam perjanjian sama sekali tidak dapat dilepaskan dari norma yang tercipta dari perilaku yang berulang-ulang di dalam masyarakat. Suatu perjanjian yang mana salah satu normanya bertentangan dengan nilai-nilai yang dianut masyarakat, khususnya nilai-nilai keadilan, maka kekuatan mengikatnya akan lemah karena salah satu merasa tidak diperlakukan dengan adil.

### 2.2.3. Yurisprudensi

Dalam pengertian teknis, yurisprudensi diartikan sebagai putusan lembaga peradilan yang diikuti secara berulang-ulang untuk kasus yang sama oleh hakim lainnya sehingga dapat disebut pula *rechtersrecht* (hukum ciptaan peradilan).<sup>25</sup> Yurisprudensi tercipta melalui proses peradilan dan sama sekali bukan merupakan

---

<sup>24</sup> Bagir Manan, *Peranan Hukum Administrasi Negara dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Makalah pada Penataran Nasional Hukum Acara dan Hukum Administrasi Negara, (FH Unhas Ujung Pandang), 1996, H. 11-12.

<sup>25</sup> Paulus E. Lotulung, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pengembangan Hukum Administrasi Negara di Indonesia*, Makalah Pidato Pengukuhan Guru Besar FH Universitas Pakuan, Bogor, 1994, H. 3.

hasil dari kesepakatan. Oleh karena itu perannya sangat kecil dalam lahirnya perjanjian.

#### 2.2.4. Doktrin

Doktrin yang dimaksudkan dalam hal ini adalah ajaran hukum atau pendapat para pakar hukum yang berpengaruh. Ajaran atau pendapat tersebut memang tidak mempunyai kekuatan mengikat, akan tetapi posisinya sangat penting di bidang keilmuan dan aplikasi hukum. Begitu pentingnya hingga ada ungkapan bahwa orang tidak boleh menyimpang dari pendapat para ahli hukum (*communis opinio doctorum*).<sup>26</sup>

Pendapat para ahli tersebut seringkali melahirkan teori yang menjadi acuan bagi penyusunan aturan hukum dalam hal ini perjanjian. Prosedur pembuatan perjanjian dan apa yang diperjanjikan serta kaidah-kaidahnya lahir dari teori-teori yang berasal dari pendapat para ahli hukum.

### 3. Pengikatan Jual Beli

#### 3.1. Lahirnya Pengikatan Jual Beli

Dalam praktik penjualan rumah oleh perusahaan pembangun perumahan, telah lazim dilakukan penjualan atas rumah yang belum dibangun. Umumnya modus penjualan rumah seperti ini dilakukan secara kredit atau tunai bertahap. Dalam penjualan secara kredit, pembangunan rumah akan dimulai setelah pembeli melunasi seluruh jumlah uang muka yang disepakati. Sedangkan pada modus

---

<sup>26</sup> L.J. van Apeldoorn, *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, Zwolle, N.V. Uitgeversmaatschappij W.E.J. Tjeenk Willink, 1966, H. 135.

penjualan tunai bertahap, pembangunan rumah dilakukan bertahap sesuai tahapan pembayaran yang disepakati.

Seperti telah diketahui bahwa salah satu kewajiban dari penjual adalah menyerahkan barang kepada pembeli, sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar sejumlah harga kepada penjual. Unsur timbal balik tersebut sangat mewarnai perjanjian jual beli, dengan kata lain apabila salah satu pihak tidak dapat memperoleh haknya atau melakukan kewajibannya maka jual beli yang terjadi hanya sebatas kesepakatan yang belum dapat ditindaklanjuti.

Dalam jual beli, khususnya mengenai tanah dan rumah, acap kali proses serah terima rumah menemui beberapa kendala sehingga tidak dapat segera dilakukan. Padahal proses tersebut sangat krusial dalam jual beli.

Kendala tersebut disebabkan karena tanah dan/atau rumah yang menjadi obyek jual beli belum siap untuk diserahkan-terimakan. Ketidak-siapan tersebut umumnya mencakup proses sertifikasi yang belum selesai sehingga tidak dapat dilakukan proses balik nama, masih dalam proses sengketa di pengadilan, dan rumah belum atau sedang proses pembangunan. Hal yang disebut terakhir banyak terjadi dalam kasus jual beli rumah di kawasan perumahan.

Perjanjian jual beli umumnya mencakup pula ketentuan dan persyaratan mengenai levering. Akan tetapi kendala dalam levering tidak sekaligus menghambat pelaksanaan kewajiban pembeli, yaitu melakukan pembayaran.

Karena keadaan tanah dan rumah belum memungkinkan untuk pembuatan perjanjian jual beli, sedangkan pembeli telah menunjukkan komitmennya untuk melakukan pembelian maka dibutuhkan sebuah sarana hukum untuk mewadahi

keadaan ini. Untuk mewadahi komitmen tersebut para ahli hukum, khususnya notaris dan PPAF, menciptakan mekanisme pengikatan bagi penjual dan pembeli dalam bentuk perjanjian yang disebut perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli, atau lazim disebut pengikatan jual beli, merupakan bentuk perjanjian yang belum diatur dalam BW dan lahir dari kebutuhan masyarakat. Karena lahir dari kebutuhan masyarakat, maka susunan dan substansinya sangat bergantung pada kebutuhan dan tingkat pemahaman hukum pelakunya.

### **3.2. Kedudukannya Dalam Hukum Perjanjian**

Hukum perjanjian di Indonesia mengenal dua macam perjanjian ditinjau dari kedudukannya, yaitu perjanjian obligatoir atau perjanjian pokok dan perjanjian accessoir atau perjanjian tambahan.

Seperti telah diketahui, perjanjian jual beli menempati kedudukan sebagai perjanjian obligatoir karena menuntut adanya perjanjian lanjutan untuk memindahkan hak milik obyeknya.

Pengikatan jual beli dibuat dengan tujuan untuk mewadahi komitmen pembeli dan penjual untuk mengadakan jual beli, sementara obyek jual beli belum memenuhi syarat untuk *levering*. Menilik tujuan tersebut sebenarnya pengikatan jual beli memiliki tujuan yang sama dengan perjanjian jual beli, yaitu menciptakan perikatan.

Perjanjian jual beli bertujuan menciptakan perikatan lanjutan guna melaksanakan *levering*, sedangkan pengikatan jual beli bertujuan menciptakan

perjanjian jual beli. Dengan demikian pengikatan jual beli juga berkedudukan sebagai perjanjian obligatoir.

### 3.3. Dasar Hukum

Dasar hukum adalah aturan hukum yang menjadi tempat berpijak bagi pelaksanaan sebuah perbuatan dan kegiatan. Dalam bahasa Romawi kita kenal istilah *lex generalis* dan *lex specialis*. *Lex generalis* diartikan sebagai aturan hukum tentang hal-hal yang bersifat umum, sedangkan *lex specialis* mengatur tentang hal-hal yang merupakan penjabaran dari *lex generalis*, sehingga *lex specialis* bersifat lebih khusus.

*Lex generalis* hukum perjanjian di Indonesia adalah BW, sedangkan *lex specialis* tersebar di beberapa peraturan perundang-undangan. Akan tetapi mengenai pengikatan jual beli sejauh ini hanya diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyatakan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan sebagai berikut

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang / Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- c. Peraturan Pemerintah
- d. Peratran Presiden;
- e. Peraturan Daerah.

Apabila mendasarkan kepada pasal tersebut, maka nampak jelas bahwa Keputusan Menteri bukan merupakan peraturan perundang-undangan atau dengan kata lain tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akan tetapi perlu dicermati pernyataan ayat 4 Pasal yang sama, yaitu jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud pada ayat 1, diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Menurut penjelasan ayat tersebut dinyatakan bahwa salah satu jenis peraturan perundang-undangan selain yang tersebut dalam Pasal 7 ayat 1 adalah peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri.

Pasal 30 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa Pemerintah melakukan pembinaan terhadap badan usaha di bidang perumahan dan permukiman dan hal ini dilakukan melalui Peraturan Pemerintah.

Pasal tersebut mengamanatkan pelaksanaan pembinaan harus dilakukan menggunakan Peraturan Pemerintah. Akan tetapi hingga kini Peraturan Pemerintah, khususnya yang mengatur pembinaan di bidang aktifitas jual beli perumahan, hingga saat ini belum ada.

Mengingat kondisi tersebut, maka Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, sebagaimana tersebut dalam konsiderannya, harus diartikan sebagai pelaksanaan amanat Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, khususnya dalam melindungi hak masyarakat dalam kedudukannya sebagai pihak dalam sebuah pengikatan jual beli.

Kepmen tersebut menyatakan di dalam konsideran menetapkannya butir kedua bahwa setiap perjanjian pengikatan jual beli wajib berpedoman kepada Kepmen ini. Kepmen ini mengatur dengan tegas kewajiban utama dan sanksi bagi developer, yaitu menyelesaikan pembangunan rumah agar segera dapat dilakukan perjanjian jual beli sehingga pembeli tidak dirugikan.

Terdapat beberapa kewajiban penjual di dalam kepmen ini yang sangat penting bagi pembeli, yaitu :

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan sesuai spesifikasi teknis yang dilampirkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari akta perjanjian pengikatan jual beli.
2. Wajib membayar denda keterlambatan kepada pembeli sebesar 1<sup>0/100</sup> (satu perseribu) dari total harga tanah dan bangunan untuk setiap hari keterlambatannya.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa setiap perjanjian pengikatan jual beli harus dilampiri dengan spesifikasi teknis bangunan yang telah disepakati. Selain itu juga harus menyebutkan secara eksplisit mengenai jadwal penyelesaian pembangunan beserta sanksi keterlambatannya sehingga asas kepastian hukum yang terkait dengan perlindungan konsumen benar-benar mengemuka.

#### **4. Syarat sahnya perjanjian**

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa syarat agar sebuah perjanjian dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang sah sehingga mempunyai kekuatan

mengikat bagi para pihak pembuatnya. Persyaratan tersebut ditetapkan dalam Pasal 1320 BW yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, pokok persetujuan tertentu, dan suatu sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.

#### **4.1. Kesepakatan**

Perjanjian tidak mungkin dapat lahir tanpa adanya kesepakatan. Perjalanan lahirnya kesepakatan diawali dengan adanya penawaran dan diakhiri dengan pernyataan penerimaan atau akseptasi atas penawaran tersebut. Untuk menyatakan akseptasi, seorang konsumen harus memperoleh gambaran yang jelas tentang obyek yang ditawarkan.

#### **4.2. Kecakapan bertindak**

Perjanjian merupakan sarana hukum yang diciptakan dengan tujuan mengalihkan hak milik, hak menguasai dan hak untuk menggunakan suatu barang. Selain itu juga merupakan sarana untuk menciptakan sebuah kerjasama guna menyelesaikan persoalan atau mewujudkan sesuatu. Sedemikian penting fungsi sebuah perjanjian, sehingga dirasa sangat perlu ditetapkan pengaturan mengenai kecakapan dalam membuat perjanjian.

Pasal 1330 BW menetapkan tiga kriteria yang tidak memenuhi syarat kecakapan untuk membuat perjanjian secara mandiri, yaitu belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin serta menyandang status sebagai istri. Menurut Pasal 330 BW yang dimaksud belum dewasa adalah orang yang belum berusia 21 tahun dan belum kawin. Namun

demikian apabila seseorang telah kawin, walaupun belum berusia 21 tahun, tergolong sudah dewasa. Untuk perempuan yang berstatus istri, berdasarkan Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 jo SEMA No. 3 Tahun 1963 tergolong sebagai orang yang cakap melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

### 4.3. Obyek

Syarat yang ketiga untuk sahnya perjanjian adalah adanya pokok persoalan tertentu atau disebut juga obyek perjanjian. Pasal 1333 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai obyek yang dapat ditentukan jenisnya, walaupun jumlahnya belum dapat ditentukan dengan pasti pada saat perjanjian dilahirkan. Sedangkan Pasal 1334 ayat 1 BW menyatakan bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian. Kedua pasal tersebut kerap kali menjadi landasan bagi developer dalam mengadakan perjanjian pengikatan jual beli walaupun rumah yang menjadi hak pembeli belum dibangun.

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi, yaitu apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor.<sup>27</sup> Prestasi terdiri dari perbuatan yang meliputi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Syarat penentuan prestasi adalah dapat ditentukan, tidak bertentangan dengan hukum, dan dapat dinilai dengan uang.

---

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta, 1987, H. 36.

#### 4.4. Kausa yang halal

Sebuah perjanjian dilahirkan atas dasar kehendak para pihak untuk saling bekerjasama dalam memenuhi kebutuhan serta menjaga kepentingannya masing-masing. Adanya kesepakatan yang kemudian melahirkan perjanjian selalu didahului oleh suatu sebab.

Tanpa ada suatu sebab, tidak akan lahir sebuah perjanjian. Pernyataan tersebut disimpulkan dari Pasal 1335 BW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, merupakan perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Menurut Pasal 1337 BW sebab yang terlarang adalah yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Sebagai contoh dapat dikemukakan jual beli atas rumah yang berada di bawah sita jaminan, sedangkan perkaranya masih dalam proses persidangan dan memperoleh keputusan yang berkekuatan hukum tetap. Tujuan ditetapkannya sita jaminan adalah mencegah terjadinya pengalihan barang yang menjadi jaminan atas suatu hutang atau menjadi obyek suatu perkara, misalnya pembagian harta pasca perceraian. Perjanjian yang sebab musababnya bertentangan dengan hukum yang berlaku mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum.

#### 5. Analisa Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Keabsahan sebuah perjanjian selalu dipulangkan kepada syarat sahnya perjanjian menurut BW. Tolak ukur keabsahan di dalam BW diwujudkan ke dalam empat syarat yang pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi syarat

subyektif dan syarat obyektif. Tidak terpenuhinya masing-masing syarat tersebut akan menghasilkan konsekuensi yuridis yang berbeda.

### **5.1. Syarat Subyektif**

Syarat subyektif menurut BW adalah kesepakatan dan kecakapan bertindak. Seperti telah diuraikan di atas, kesepakatan diwujudkan dalam bentuk tanda tangan pada naskah perjanjian. Sedangkan syarat kecakapan bertindak dapat dikatakan sebagai syarat yang mempertanyakan kemampuan dan kedudukan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yang disepakati dalam perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli rumah dilakukan antara perscorangan dan badan usaha. Kesepakatan yang timbul antara keduanya merupakan hasil dari sebuah rangkaian proses yang dilakukan oleh pembeli, yaitu peninjauan lapangan, analisa singkat terhadap profil badan usaha dan negosiasi harga. Sedangkan kecakapan bertindak para pihak dapat diketahui dari komparasi perjanjian pengikatan jual beli, yang mana badan usaha diwakili oleh Direktur.

### **5.2. Syarat Obyektif**

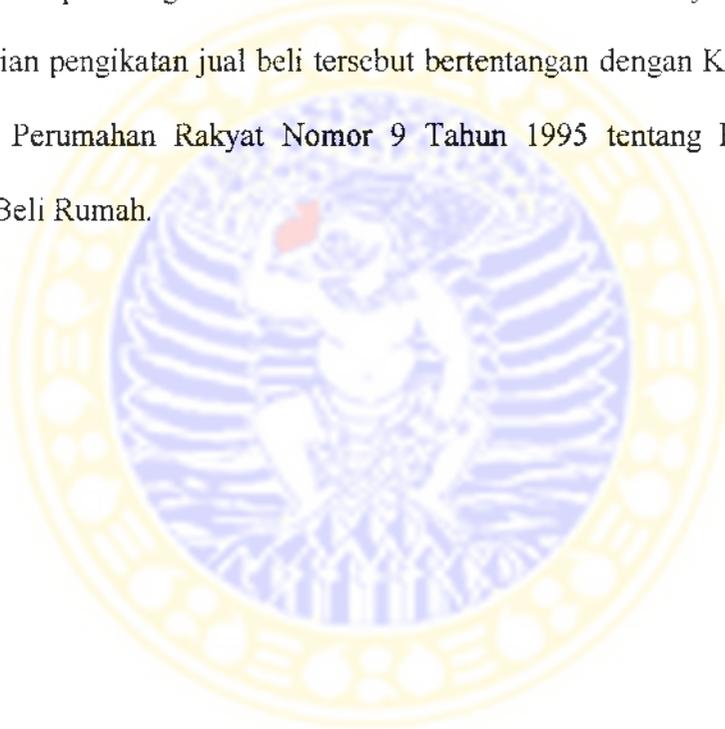
Pembahasan mengenai syarat obyektif berarti mengkaji obyek dan titel lahirnya perjanjian pengikatan jual beli.

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa menurut Pasal 1334 ayat 1 BW barang yang masih akan ada dapat dijadikan obyek perjanjian. Selanjutnya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah menyatakan bahwa di dalam pengikatan

jual beli harus disebutkan secara eksplisit mengenai jadwal penyelesaian pembangunan.

Menilik penetapan dalam Kepmen tersebut yang menyatakan bahwa setiap perjanjian pengikatan jual beli harus mentaati Kepmen tersebut sebagai pedoman, maka perjanjian pengikatan jual beli di PT Graha Dewata adalah tidak sah.

Ketidakabsahan tersebut disebabkan karena tidak adanya klausul yang menyebutkan jadwal pembangunan rumah dan sanksi keterlambatannya. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli tersebut bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.



### **BAB III**

## **UPAYA HUKUM TERHADAP PENJUAL WAN PRESTASI**

#### **1. Gugatan pemenuhan**

Seperti telah diuraikan bahwa developer tidak kunjung melakukan pembangunan rumah, padahal pembeli telah menunaikan prestasinya berupa pelunasan uang muka. Dalam hal ini pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan tuntutan agar penjual memenuhi kewajibannya, yaitu segera melaksanakan pembangunan rumah yang dijanjikan.

Dalam hal pelaksanaan putusan hakim yang menghukum penjual untuk segera melakukan kewajibannya, terdapat dua hal yang saling bertentangan mengenai pelaksanaannya. Di satu pihak, dalam banyak hal tidak diperkenankan memaksa penjual dengan kekerasan fisik untuk melakukan kewajibannya. Di pihak lain, untuk suatu kewenangan hukum, unsur pemaksaan justru merupakan ciri putusan, yang sekaligus menempatkan pembeli pada posisi yang memungkinkannya mewujudkan haknya melalui pemaksaan. Untuk mengkaji hal tersebut, kita akan meninjau dari sudut perikatan untuk melakukan sesuatu .

Menurut Pasal 1241 BW pembeli dimungkinkan mendapatkan haknya apabila tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Dalam hal ini dapat ditafsirkan bila developer tidak kunjung melakukan pembangunan, pembeli dapat menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pembangunan atas biaya developer. Hal ini dapat diilustrasikan ke dalam contoh kasus berikut ini :

A mengikatkan diri terhadap B untuk membangun sebuah gudang di atas pekarangan E. Karena A mengabaikan kewajibannya, B menggugat dan memperoleh putusan hakim yang menghukum A untuk membangun, dan sekaligus B diberi kuasa untuk minta orang lain membangun gudang itu jika A terus menolak membangunnya, dan menagih biaya pembuatan gudang itu dari A.

Disamping itu suatu putusan yang menghukum untuk berbuat sesuatu yang bukan pembayaran sejumlah uang dapat dikaitkan dengan uang paksa (*dwangsom*). Dalam hal demikian, penjual dihadapkan kepada dua pilihan, apakah memenuhi kewajibannya secara sukarela atau membayar uang paksa yang tidak menghapuskan kewajibannya untuk memenuhi prestasinya.

## 2. Gugatan ganti rugi

Selain gugatan pemenuhan, pembeli juga dimungkinkan untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Ganti rugi timbul dari adanya kelalaian pemenuhan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian sehingga menimbulkan kerugian yang.

Kerugian dirumuskan sebagai berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau tidak melakukan) pihak lainnya. Berlandaskan pada definisi ini kita sekarang membahas beberapa hal mengenai ganti rugi, tanpa mempermasalahkan apakah timbulnya dari wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum.

### 2.1. Kerugian adalah Berkurangnya Kemampuan

Kehilangan daya rasa dan daya penciuman, jika hal itu dinilai tidak penting, tidak akan menimbulkan konsekuensi keuangan. Akan tetapi kehilangan daya

tersebut akan mengurangi kenikmatan dalam hidup. Hal inilah yang disebut kerugian immaterial. Hal ini dapat diilustrasikan sebagai berikut :

A melakukan kecerobohan saat mengemudi mobil sehingga menabrak B yang sedang berjualan. B menderita gegar otak sehingga ia tidak dapat bekerja selama beberapa minggu dan kehilangan penghasilan sekitar satu juta rupiah. Selain itu, akibat gegar otak tersebut ia juga kehilangan daya perasa dan penciumannya.

Dalam beberapa hal, khususnya dalam pelukaan dan penghinaan, pihak yang dirugikan dapat menuntut sejumlah uang yang mengkompensasikan pengurangan kenikmatan hidupnya. Tetapi umumnya yang menjadi obyek ganti rugi hanya kerugian harta kekayaan.

## **2.2. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan**

Kerugian adalah suatu pengertian yang bertumpu pada suatu perbandingan antara dua keadaan. Kerugian adalah selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma dan situasi yang seharusnya akan terjadi scandainya tidak ada pelanggaran norma.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam pembahasan ini lahir berdasarkan adanya rasa saling percaya akan itikad baik dalam diri masing-masing pihak. Saat akan membuat persetujuan, pembeli telah mengetahui bahwa rumah memang belum dibangun. Akan tetapi pada saat itu penjual meyakinkan bahwa rumah akan dibangun setelah pembeli melunasi uang muka.

Pada saat uang muka telah dilunasi, pembangunan rumah tak kunjung dimulai. Hal ini jelas menunjukkan adanya penipuan karena tanpa adanya kepastian pembangunan rumah, pembeli tentu tidak akan membuat persetujuan

dengan penjual. Setiap penipuan selalu memunculkan kewajiban untuk mengganti kerugian dan perjanjian dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Akibat pembatalan tersebut, developer harus mengembalikan uang muka dan kewajiban pembeli untuk membayar menjadi hapus. Selain itu pembeli juga berhak atas ganti rugi. Orang yang membuat perjanjian di bawah pengaruh cacat kehendak berhak atas ganti rugi dari pihak lawan. Karena itu dalam hal penipuan, selalu ada alasan untuk pembayaran ganti rugi.

Selain mengembalikan uang muka, developer juga harus memberikan ganti rugi. Cara mengetahui kerugian adalah dengan menghitung biaya yang sebenarnya tidak akan dikeluarkan seandainya tidak ada perjanjian. Biaya tersebut terdiri dari bunga atas uang yang telah mengendap di rekening developer selama setahun dan biaya transportasi selama untuk melakukan pembayaran dan peninjauan ke lahan perumahan.

### **3. Gugatan Ganti Rugi Karena Wanprestasi**

#### **3.1. Syarat Pernyataan Lalai**

Untuk suatu gugatan pemenuhan hanya disyaratkan bahwa tuntutan telah dapat ditagih. Sebaiknya gugatan ganti rugi baru dapat dikabulkan jika debitur lalai. Dalam pengikatan jual beli ini, saat pembangunan rumah tidak ditentukan secara eksplisit sehingga dapat ditafsirkan bahwa pembangunan rumah dimulai bersamaan dengan pelunasan uang muka.

Karena tidak diperjanjikan jangka waktu penyerahan, maka gugatan B segera dapat ditagih. Jika pembeli menggugat pemenuhan di pengadilan, gugatan

ini akan dikabulkan. Tetapi gugatan ganti rugi akan kandas karena developer belum lalai.

Kelalaian merupakan syarat untuk dikabulkannya gugatan ganti rugi, maka penting menyelidiki timbulnya keadaan lalai tersebut, serta perlu tidaknya pemakaian pernyataan lalai.

Untuk menentukan apakah gugatan ganti rugi harus didahului suatu pernyataan lalai atau tidak, perlu dijelaskan sifat dan fungsi pernyataan lalai. Apabila para pihak dalam perjanjian tidak menentukan kapan harus melakukan prestasi, ini tidak berarti debitur yang tidak memenuhi kewajibannya telah melakukan wanprestasi. Seyogyanya kepada debitur diberikan kelonggaran tertentu untuk memenuhi kewajibannya.

Pernyataan lalai (pemberitahuan dari kreditur kepada debitur) bertujuan untuk menetapkan tenggang waktu bagi debitur untuk melakukan prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian. Keadaan lalai timbul apabila tenggang waktu (yang wajar) yang dicantumkan di dalam pernyataan lalai lampau tanpa adanya pemenuhan.

Ada dua sifat khas dari pernyataan lalai. Pertama, selalu mengandung somasi untuk pemenuhan. Sifat kedua adalah sebagai syarat timbulnya keadaan lalai.

Sifat yang pertama menunjukkan bahwa pernyataan lalai tidak disyaratkan apabila pemenuhan tidak mungkin lagi dilakukan. Dalam hal ini debitur lalai demi hukum karena prestasinya tidak lagi mungkin dilaksanakan. Sifat yang kedua menunjukkan bahwa pernyataan lalai dapat diungkapkan sebelum tuntutan dapat

diajukan, asalkan pemenuhan telah dituntut menjelang tanggal jatuh temponya penagihan. Beberapa keadaan berikut ini tidak mensyaratkan pernyataan lalai :

1) Untuk pemenuhan berlaku tenggang waktu yang fatal

Wanprestasi dalam hal ini didasarkan pada tenggang waktu. Contoh kasus. Pada tanggal 1 Juli 1984 A menjual kepada B 1500 kaleng minyak kayu putih. Penyerahan disepakati pada tanggal 1 Agustus 1984.

Karena pada tanggal 1 Agustus 1984 A tidak menyerahkan barang yang disepakati. Apakah ia otomatis dapat disebut lalai? Tidak setiap penentuan waktu yang dikaitkan dengan perikatan membebaskan kreditur dari kewajiban untuk mengajukan pernyataan lalai. Hanya lampaunya suatu tenggang waktu yang fatal yang menjadikan debitur yang wanprestasi demi hukum lalai.

Tenggang waktu dikatakan fatal apabila para pihak secara tegas menyetujui bahwa pernyataan lalai tidak disyaratkan. Apabila pada tanggal 1 Agustus 1984 tidak ada pemenuhan, maka penjual demi hukum lalai, tanpa persyaratan pernyataan lalai.

Disamping itu berdasarkan pasal 1238 BW secara implisit dari perikatan bahwa tenggang waktu yang dikaitkan harus dianggap fatal apabila perikatan tersebut membawa konsekuensi kelalaian debitur semata-mata dengan lampaunya tenggang waktu yang ditentukan.

Pada umumnya janji denda memberikan sifat yang fatal kepada tenggang waktu yang ditentukan untuk pemenuhan. Walaupun para pihak tidak secara

tegas meniadakan syarat pernyataan lalai, namun dalam hal demikian debitur yang tidak memenuhi, demi hukum lalai.

2) Debitur menolak pemenuhan

Kreditur tidak perlu mengajukan pernyataan lalai apabila debitur menolak pemenuhan prestasinya. Dalam hal ini kreditur boleh berpendirian bahwa dalam sikap penolakan demikian suatu somasi tidak akan menimbulkan suatu perubahan.

3) Debitur mengakui kelalaiannya

Pengakuan demikian dapat terjadi secara tegas, tetapi juga implisit, misalnya dengan menawarkan ganti rugi.

4) Pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan

Debitur lalai tanpa adanya pernyataan lalai, apabila prestasi (di luar peristiwa *overmacht*) tidak mungkin dilakukan, misalnya karena debitur kehilangan barang yang harus diserahkan atau barang tersebut musnah. Tidak perlunya pernyataan lalai dalam hal ini sudah jelas dari sifatnya, yaitu somasi untuk pemenuhan prestasi.

5) Pemenuhan prestasi tidak lagi berarti

Tidak diperlukan pernyataan lalai apabila kewajiban debitur untuk memberikan atau melakukan, hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam batas waktu tertentu, yang dibiarkannya lampau.

6) Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

A menjual kepada petani B 75 liter insektisida. B segera membayar harga pembelian. Setelah B menyemprotkan insektisida tersebut, ternyata A tidak

menyerahkan produk yang sesuai dengan yang ditentukan dalam kontrak dan semua tanamannya harus dianggap rusak. B menuntut ganti rugi berupa nilai produk yang seharusnya diterimanya dan nilai tanaman yang rusak sebesar Rp. 200.000,-.

Banyak penulis berpendapat sebaliknya bahwa hanya tuntutan ganti rugi mengenai kerusakan tanaman yang dapat dikabulkan tanpa pernyataan lalai. Mereka membedakan kerugian negatif yang timbul karena kreditur tidak menerima haknya (insektisida yang sesuai pesanan) dan kerugian positif yang terdiri atas kerugian yang timbul akibat prestasi yang tidak semestinya terhadap harta kekayaan kreditur (tanaman yang rusak).

Hanya mengenai tuntutan penggantian kerugian positif pernyataan lalai tidak perlu diajukan. Tuntutan penggantian kerugian negatif baru dapat dikabulkan setelah dengan pernyataan lalai debitur masih diberi kesempatan untuk melakukan prestasi sebagaimana mestinya dan ia tidak menggunakan kesempatan ini.

### 3.2. Tipu daya

Kita telah mengetahui bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi jika ada hubungan kausal antara wanprestasi dan kerugian. Dalam pasal 1428 BW digariskan bahwa ganti rugi hanya dapat diberikan sebagai akibat yang langsung dan seketika dari tidak dipenuhinya perikatan.

Tetapi saat mana yang dijadikan patokan untuk menilai apakah kerugian tersebut dapat diduga? Bagaimanapun debitur yang lalai tidak pernah mengganti

lebih daripada kerugian yang dapat diduga secara wajar pada waktu wanprestasi. Tetapi pasal 1247 BW membatasi lebih sempit tanggung gugat debitur yang tidak “bersifat tipu daya” dengan tidak hanya melihat saat wanprestasi, tetapi tanggung gugatnya juga dikaitkan dengan pertanyaan apakah kerugian itu dapat diduga pada saat mengadakan perikatan (menutup perjanjian). Pada wanprestasi yang “bersifat menipu” dapat diduga kerugian hanya dinilai menurut satu saat, yaitu saat timbulnya wanprestasi.

Dalam hubungan ini timbul dua pertanyaan. Pertama, apakah pengertian “dapat diduga” dalam pasal 1247 BW hanya berkaitan dengan pertanyaan tentang dapat atau tidak dapat diduga bahwa kerugian akan timbul, atau juga tentang luasnya kerugian? Peradilan menjawab : termasuk luasnya kerugian, sehingga debitur yang wanprestasi namun tanpa tipu daya, dalam hal dapat diduga akan timbul kerugian jika tidak ada pemenuhan, tetapi kerugian itu tidak demikian luasnya, hanya wajib mengganti bagian kerugian yang dapat diduga pada waktu penutupan kontrak. Untuk adanya tipu daya tidak disyaratkan bahwa debitur mempunyai tujuan untuk merugikan krediturnya. Sudah cukup jika ia melanggar kewajiban kontraktualnya secara sadar.

#### **4. Gugatan pembubaran**

Kebanyakan perjanjian bersifat timbal balik, artinya masing-masing pihak mengikatkan diri untuk memperoleh tuntutan imbalan yang dijanjikan terhadap pihak lain. Dalam jual beli, pembeli mengikatkan diri untuk membayar demi memperoleh barang yang diinginkan. Dalam perjanjian timbal balik, saling

dijanjikannya prestasi menempati posisi yang sentral sehingga jika terjadi wanprestasi akan berpengaruh terhadap prestasi imbalan pihak lain.

Tata urutan terjadinya prestasi timbal balik dapat bersumber dari UU atau dari perjanjian. Diluar kedua hal ini dalam perjanjian timbal balik berlaku aturan : pelaksanaan prestasi para pihak pada waktu yang sama.

Dalam hal demikian, pihak yang satu tidak perlu melakukan prestasi sebelum pihak lain memenuhi kewajibannya, setidaknya-tidaknya telah menawarkan kesediaannya untuk memenuhi kewajibannya. Orang yang menuntut pemenuhan tanpa memenuhi kewajibannya sendiri sama saja dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan itikad baik. Pihak lawan dapat menolak tuntutan pemenuhan dengan mendalikan *exceptio non adimpleti contractus* sampai terjadi penyerahan.

Kalau bukan mengenai tidak adanya pemenuhan sama sekali, tetapi mengenai prestasi yang tidak sebagaimana mestinya, dalil *exceptio non adimpleti contractus* hanya berhasil jika barang yang diserahkan itu yang tidak sebagaimana mestinya dikembalikan kepada pihak lain.

Tidak jelas apakah diperkenankannya *exceptio non adimpleti contractus* masih bergantung pada jenis perjanjian timbal balik. Di satu pihak kebanyakan penulis dan juga Rancangan NBW pasal 6.5.4.2 mengakui *exceptio non adimpleti contractus* mengenai semua perjanjian timbal balik, di pihak lain peradilan tidak tegas mengenai hal ini. Bagaimanapun juga *exceptio* itu diperkenankan berdasarkan pasal 1478 dan 1514 BW dalam perjanjian jual beli.

Pembubaran perjanjian berakibat masing-masing pihak tidak perlu melakukan prestasi, dan apa yang telah diprestasikan harus dikembalikan.

Pembubaran karena wanprestasi tidak terjadi demi hukum, tetapi berdasarkan tuntutan pihak yang tidak memperoleh prestasi sehingga pada dasarnya mensyaratkan campur tangan pengadilan.

Setelah pembubaran, perjanjian timbal balik tersebut dianggap tidak pernah mempunyai akibat hukum. Masing-masing pihak tidak harus memenuhi kewajiban. Prestasi yang telah dilakukan harus dianggap dibayar tanpa dasar utang dan atas dasar itu harus dikembalikan.

#### **4.1. Syarat-syarat Tuntutan Pembubaran**

##### **4.1.1. Perjanjian Timbal Balik**

Kita hanya dapat bicara tentang pembubaran apabila menyangkut perjanjian timbal balik yang sempurna, yaitu perjanjian dimana masing-masing pihak membebani dirinya dengan suatu perikatan untuk memperoleh tuntutan yang diperjanjikan terhadap pihak lain.

Pada perjanjian sepihak, tidak dapat diberlakukan pembubaran karena hanya salah satu pihak yang mempunyai kewajiban. Sedangkan pembubaran justru merupakan sarana untuk dibebaskan dari kewajiban sendiri apabila pihak lawan tidak memenuhi kewajibannya.

Tetapi juga apa yang dinamakan perjanjian timbal balik yang tidak sempurna, tidak dapat dibubarkan. Ini adalah perjanjian dimana pada dasarnya kewajiban hanya dibebankan pada satu pihak, tetapi dalam keadaan tertentu pihak

lain juga dapat dibebani kewajiban. Umpamanya, pada penitipan secara cuma-cuma pada dasarnya kewajiban-kewajiban hanya terletak pada pihak yang dititipi. Tetapi jika ia mengeluarkan biaya-biaya pemeliharaan, maka pihak penitip wajib menggantinya. Di atas sudah dikemukakan bahwa perjanjian demikian tidak dapat dibubarkan.

#### **4.1.2. Wanprestasi oleh Pihak Lawan**

Syarat ini mencakup dua hal. Pertama, tuntutan pembubaran hanya dapat diterima apabila para pihak lalai. Untuk hal ini disyaratkan pernyataan lalai oleh kreditur dan debitur mengabaikan tenggang waktu pemenuhan. Karena itu agar tuntutan pembubaran dapat diterima disyaratkan adanya pernyataan lalai, dalam situasi yang sama seperti yang diperlukan dalam suatu tuntutan ganti rugi.

Syarat kedua, tidak ada pembubaran jika tidak adanya pemenuhan oleh pihak lain disebabkan *overmacht*. Contoh kasus 1, A menutup perjanjian tukar menukar dengan B. Kursi antik milik A ditukar dengan televisi milik B. Sebelum terjadi penyerahan, kursi musnah terbakar. Kebakaran tersebut tidak dapat disesalkan pada A. Contoh kasus 2, A menjual kursi goyang seharga Rp. 500.000,- kepada B. Sebelum pembayaran dan penyerahan dilakukan, kursi terbakar dan musnah. Kebakaran ini bukan kesalahan A.

Meskipun dalam kedua situasi tersebut A tidak memenuhi kewajibannya, namun B tidak dapat menuntut pembubaran. Untuk berhasilnya tuntutan pembubaran selalu disyaratkan tidak adanya pemenuhan menimbulkan wanprestasi, maksudnya dalam hal ini wanprestasi bukan akibat *overmacht*.

Namun posisi B dalam situasi pertama sangat berbeda dengan posisinya dalam situasi kedua. Dalam situasi pertama, B memang tidak dapat menuntut pembubaran, tetapi demi hukum ia dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan televisi kepada A. Sedangkan dalam situasi kedua, tuntutan pembubaran juga akan kandas, namun kewajiban B untuk membayar harga pembelian tetap ada.

#### **4.1.3. Campur tangan hakim**

Hakim berwenang, menurut keadaan-keadaan tertentu untuk memberikan perpanjangan waktu pemenuhan maksimal satu bulan kepada pihak lawan apabila diminta.

Tetapi syarat campur tangan dan kewenangan hakim untuk masih memberikan kesempatan kepada pihak lawan untuk memenuhi prestasinya merupakan aturan pelengkap. Yang terakhir ini dapat dihindari oleh para pihak dengan menentukan dalam perjanjian bahwa wanprestasi akan berlaku sebagai syarat pembubaran .

Tetapi pencantuman ketentuan bahwa wanprestasi akan berlaku sebagai syarat pembubaran tidak cukup untuk sama sekali meniadakan campur tangan hakim. Untuk ini disyaratkan rumusan yang lebih langsung, misalnya klausula yang menentukan bahwa dalam hal wanprestasi oleh satu pihak, maka pihak yang lain berhak menyatakan pembubaran perjanjian tanpa campur tangan hakim.

Sekarang timbul pertanyaan lagi terkait dengan peranan hakim. Apa sebenarnya yang membubarkan perjanjian, wanprestasi atau keputusan hakim?

Kita telah mengetahui bahwa mengenai perjanjian timbal balik pembuat UU di satu pihak menganggap wanprestasi sebagai syarat pembubaran, sedang di pihak lain untuk pembubaran pada dasarnya disyaratkan putusan hakim.

Sebuah pertanyaan klasik yang memisahkan peradilan dan para penulis berbunyi : dalam pembubaran perjanjian timbal balik, yang merupakan faktor penentu apakah wanprestasi atau putusan hakim? Berhadapan dengan kebanyakan penulis yang menilai putusan hakimlah yang membubarkan perjanjian, peradilan memertahankan pendiriannya : putusan yang menentukan adanya wanprestasi tidak membubarkan perjanjian, tetapi membawa akibat bahwa perjanjian tersebut telah dibubarkan oleh dan pada saat terjadinya wanprestasi itu. Dengan kata lain, putusan hanya “mengkonstatir”, perjanjian bubar karena wanprestasi.

Perbedaan pendapat antara peradilan dan para penulis juga dirumuskan demikian : dalam ajaran peradilan intervensi hakim bermuara pada suatu putusan *declaratoir*, sedang dalam pendapat para penulis hal itu menghasilkan suatu putusan *konstitutif*.

Suatu putusan dinamakan *declaratoir* apabila dengan putusan itu dikonstatir ada atau tidak adanya hubungan hukum. Misalnya, pernyataan hukum bahwa seseorang adalah pemilik suatu benda tertentu (atau justru bukan pemilik). Pada putusan *konstitutif* suatu keadaan hukum tertentu diciptakan atau dihapuskan. Umpamanya, suatu putusan yang menyatakan perceraian. Dalam hubungan ini tidak benar untuk mengkuifikasikan putusan pembubaran tersebut sebagai murni *declaratoir*.

Memang suatu putusan yang mengandung pernyataan hukum bahwa seseorang adalah pemilik, milik ini sudah ada sebelum dan terlepas dari putusan tersebut. Tetapi putusan hakim tentang pembubaran perjanjian timbal balik merupakan syarat yang perlu untuk pembubaran. Wanprestasi, pilihan kreditur untuk pembubaran dan putusan hakim (yang terakhir ini jika tidak dikecualikan), masing-masing merupakan syarat yang perlu, dan kesemuanya merupakan syarat yang cukup untuk pembubaran.

Jadi, putusan tersebut tentu konstitutif, dalam arti bahwa tanpa putusan hakim, hubungan hukum diantara para pihak tidak bubar.

#### **4.2. Akibat pembubaran**

Contoh kasus. A menjual sejumlah kentang seharga Rp. 800.000,- kepada B yang segera membayar harga tersebut. Karena kentang yang diserahkan ternyata menyimpang dari yang telah disepakati, maka B menuntut dan memperoleh putusan hakim yang membubarkan perjanjian jual beli tersebut.

Pembuat UU mengkuifikasikan wanprestasi A sebagai syarat pembubaran, meskipun pembubaran harus dituntut di pengadilan. Menurut pasal 1265 terpenuhinya syarat pembubaran berlaku surut sampai saat lahirnya perikatan.

Sesudah pembubaran A harus mengembalikan Rp. 800.000,- (mungkin beserta ganti rugi) kepada B, dan B harus mengembalikan kentang tersebut. Jika prestasi tidak dapat dikembalikan, maka nilainya yang harus diganti.

Timbul pertanyaan. Apakah berlaku surutnya pembubaran berlaku sepenuhnya atau sebagian, sehingga pembubaran sebagian perjanjian diungkapkan?

Contoh kasus. Pabrik tepung A menjual kepada B 100 karung tepung seharga Rp. 7500,- per karung. Penyerahan dan pembayaran diatur dengan cara sebagai berikut : tiap minggu A menyerahkan satu karung dan B akan membayar Rp. 7500,- tiap minggu. Setelah A menyerahkan 40 karung tepung yang langsung dibayar oleh B. A masih menyerahkan 10 karung tepung yang tidak dibayar kepada B. Kemudian A menghentikan penyerahan tepung kepada B.

Apakah A masih dapat menuntut pembayaran harga untuk 10 karung tersebut dan dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan 50 karung yang tersisa?

Pada dasarnya pembubaran perjanjian berlaku surut sampai saat lahirnya perjanjian. Ini berarti A harus mengembalikan bagian harga pembelian yang telah dibayar oleh B senilai Rp. 300.000,-. B harus mengembalikan tepung kepada A, akan tetapi hal ini tidak mungkin, umpamanya karena sudah diolah menjadi roti, mengganti nilainya.

Penyelesaian yang kurang “rumit” dan yang di sini lebih sesuai dengan maksud para pihak dapat dicapai dengan memperbedakan seluruh hak dan kewajiban kontraktual ke dalam tiga bagian kewajiban, yaitu :

1) Bagian yang telah dipenuhi oleh kedua belah pihak

- Penyerahan 40 karung tepung oleh A
- Pembayaran Rp. 300.000,- oleh B

2) Bagian yang hanya dipenuhi oleh salah satu pihak

- Penyerahan 10 karung tepung oleh A kepada B

3) Bagian yang tidak dipenuhi oleh masing-masing pihak.

- Penyerahan 50 karung tepung oleh A
- Pembayaran Rp. 375.000,- oleh B

Keinginan A dapat terwujud apabila dibiarkan tanpa diutik-utik bagian kewajiban kedua belah pihak yang telah dipenuhi (1), A dapat menuntut pemenuhan sejauh mengenai bagian kewajiban yang tidak dilakukan oleh pihak lawan (2), dan akhirnya pembubaran hanya terbatas pada bagian kewajiban yang tidak dipenuhi oleh masing-masing pihak (3).

Merujuk pada contoh kasus diatas, pembubaran perjanjian pengikatan jual beli akan mengakibatkan semua prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, bahkan disertai ganti rugi bila diperlukan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Simpulan**

- a. Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diuraikan dalam bab II merupakan perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kausa yang halal atau dengan kata lain tidak bertentangan dengan hukum. Pertentangan tersebut muncul karena klausul penting yang dipersyaratkan oleh Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yaitu pencantuman jadwal pembangunan yang wajib ditaati oleh developer dan sanksinya tidak dimuat dalam perjanjian.

Telah diketahui bahwa tujuan utama perjanjian pengikatan jual beli adalah menciptakan jual beli. Dengan tidak dimuatnya kedua klausul tersebut, maka tidak ada kepastian mengenai pelaksanaan jual beli. Hal itu tentu saja menghilangkan esensi perjanjian sebagai sebuah sarana perlindungan hukum.

- b. Ketidakabsahan tersebut di atas menyangkut syarat obyektif. Sebagai akibat dari tidak terpenuhinya syarat obyektif, maka perjanjian pengikatan jual beli yang ada menjadi batal demi hukum. Dengan demikian segala hal yang telah terjadi sebagai akibat pelaksanaannya harus dikembalikan seperti pada saat sebelum lahirnya perjanjian.

## 2. Saran

- a. Perjanjian pengikatan jual beli ini saat ini telah menjadi instrumen hukum yang sangat banyak digunakan, baik berbentuk akta notariil maupun di bawah tangan. Sebagai bentuk pembinaan oleh pemerintah terhadap badan usaha pembangun perumahan dan menjamin tegaknya perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian maka perlu dilakukan sosialisasi kepada seluruh unsur masyarakat mengenai keberadaan Kepmen No. 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Selain itu Pemerintah perlu segera membuat peraturan perundang-undangan setingkat Undang-Undang yang khusus mengatur masalah perjanjian sebagai pengganti BW. Hal ini penting dilakukan mengingat perjanjian merupakan wujud dari hubungan hukum keperdataan yang terjadi di masyarakat.

- b. Sebagai alternatif proses litigasi, dalam menyelesaikan perselisihan menyangkut keberadaan perjanjian pengikatan jual beli di PT. Graha Dewata yang batal demi hukum, perlu dilakukan pula upaya mediasi dan pemindahan lokasi, artinya pembeli diberi lokasi baru yang telah siap huni. Hal ini sangat layak dilakukan untuk mewujudkan penyelesaian yang tidak mengorbankan kepentingan penjual dan pembeli atau dikenal pula dengan istilah *win-win solution*.

## DAFTAR BACAAN

- Albert Einstein: *Why Socialism*, *Monthly Review*, *New England*, ed. 1, May 1949.
- Sularsi: 'Trik Curang Pelaku Usaha Menggaet Konsumen', *Majalah Warta Konsumen*, Maret 2005.
- Subekti: *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, April 2004.
- Hardijan Rusli: *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*; Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Wirjono Prodjodikoro: *Asas-asas Hukum Perjanjian*; Bale Bandung.
- N.H.T. Siahaan: *Hukum Konsumen, Perlindungan Konsumen dan Tanggungjawab Produk*; Panta Rei, Desember 2005.
- Henry Campbell Black: *Black's Law Dictionary*; St Paul Minn, West Publishing Co, London, 1980.
- Peter Mahmud Marzuki, *The Need for the Indonesian Economic Legal Framework*, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi IX, Agustus, 1997.
- Van Dunne dan Van der Burght, *Penyalahgunaan Keadaan*, Diterjemahkan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo. Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, Januari, 1987.
- Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, *Problem in Contract Law: Cases and Materials*, Little, Brown and Company, Boston, 1993.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Fungsi Kontrak dan Perjanjian Kredit Bank Bagi Kebanyakan Masyarakat Indonesia*. Dalam *Kapita Selekta Hukum Mengenang Almarhum Prof. H. Oemar Seno Adji, S.H.*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- N.E. Algra, *Mula Hukum*. Binacipta, Bandung, 1983.
- S.F. Marbun dan Moh. Mahfud, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.
- P.J.P. Tak, *Rechtsvorming in Nederland*, Samsom H.D. Tjeenk Willink Open Universiteit, 1991.

Bagir Manan, *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Ind-Hill. Co, Jakarta, 1992.

Lawrence M. Friedman, *The Legal System*, Russel Sage Foundation, New York, 1975.

Bagir Manan, *Peranan Hukum Administrasi Negara dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Makalah pada Penataran Nasional Hukum Acara dan Hukum Administrasi Negara, (FH Unhas Ujung Pandang), 1996.

Paulus E. Lotulung, *Yurisprudensi dalam Perspektif Pengembangan Hukum Administrasi Negara di Indonesia*, Makalah Pidato Pengukuhan Guru Besar FH Universitas Pakuan, Bogor, 1994.

L.J. van Apeldoorn, *Inleiding tot de Studie van het Nederlandse Recht*, Zwolle, N.V. Uitgeversmaatschappij W.E.J. Tjeenk Willink, 1966.

Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta, 1987.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN  
RAKYAT  
NOMOR : 09/KPTS/M/1995  
TENTANG  
PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN  
RAKYAT,**

**Menimbang :**

- a. bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;
- b. bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah;
- c. bahwa penerapan pengikatan jual beli rumah perlu pengawasan dan pengendalian;
- d. bahwa pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

**Meningat :**

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
2. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;
3. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

**Memperhatikan :**

berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

**MEMUTUSKAN**

ditetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah beserta contohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.
2. Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.
3. Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).
4. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal : 23 Juni  
1995  
Menteri Negara  
Perumahan Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

Lampiran : 1  
Keputusan Menteri Negara  
Perumahan Rakyat  
Nomor : 09 /KPTS/M/1995  
Tanggal : 23 Juni 1995  
tentang  
PEDOMAN PENGIKATAN  
JUAL BELI RUMAH

**PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI  
RUMAH**

**PENDAHULUAN.**

1. Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan konsumen Rumah yang bertindak selaku Pembeli rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.
2. Uraian Obyek Pengikatan Jual, Beli Yakni :
  - a. Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
  - b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
  - c. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan.

- d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

## **KEWAJIBAN PENJUAL.**

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (Force Mayeure) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki :
  - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 1<sup>0/00</sup> (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

## **JAMINAN PENJUAL.**

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

## V. KEWAJIBAN PEMBELI.

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 1<sup>0/00</sup> (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila Pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

## SERAH TERIMA BANGUNAN.

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka V, maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan kepada Pembeli.

## VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN.

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak pembeli sepenuhnya.

2. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditanda tangannya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (Force Majeure), seperti antara lain gempa bumi, banjir, huru-hara perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan pihak Pembeli, maka pihak Penjual dibebaskan atas tanggungjawab perbaikan.

## VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang ditertibkan oleh RT dan RW.

### Perubahan Bangunan.

3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak, diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

## VIII. PENGALIHAN HAK.

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

## IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN.

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
  - b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan

Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli

- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

## X. AKTA JUAL BELI.

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :
  - a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
  - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
  - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual;
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;

## XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).

3. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh prosen) dan Pembeli 50 % (lima puluh prosen).
4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

Jakarta, 1995  
Menteri Negara  
Perumahan Rakyat

**Ir. Akbar Tandjung**

