

**TESIS**

**STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA  
SALAH SATU PIHAK MENINGGAL DUNIA**

***THE LEGAL STATUS OF THE SALE AND PURCHASE BINDING  
AGREEMENT IF ONE OF THE PARTIES DIES***



**OLEH**

**STEPHANIE NATASSA HUSWAN**

**NIM. B022172022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA SALAH SATU  
PIHAK MENINGGAL DUNIA**

***THE LEGAL STATUS OF THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT IF  
ONE OF THE PARTIES DIES***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan oleh :

**STEPHANIE NATASSA HUSWAN**

NIM. B022172022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

## TESIS

### STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA SALAH SATU PIHAK MENINGGAL DUNIA

Disusun dan diajukan oleh:

**STEPHANIE NATASSA HUSWAN**

**B022172022**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 10 Februari 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui**

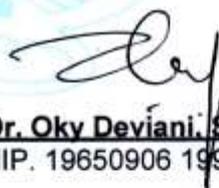
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



**Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.**  
NIP. 19601008 198703 1 001



**Dr. Oky Deviani, S.H., M.H.**  
NIP. 19650906 199002 2 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 19641123 199002 2 001



**Prof. Dr. Fanda Patittingi, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19671231 199102 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Stephanie Natassa Huswan

N I M : B022172022

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA SALAH SATU PIHAK MENINGGAL DUNIA** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 25 Maret 2022  
Yang membuat pernyataan,



**STEPHANIE NATASSA HUSWAN**  
NIM. B022172022

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alaamiin, puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat, dan kasih-Nya sehingga penulis dapat merampungkan penulisan tesis yang berjudul **“STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA SALAH SATU PIHAK MENINGGAL DUNIA”** sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tak lupa shalawat dan salam terhaturkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini masih terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini. Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini dapat terselesaikan.

Seluruh kegiatan penyusunan tesis ini tentunya tidak akan berjalan lancar tanpa adanya bantuan dan kerjasama dari berbagai pihak. Untuk itu, melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang

sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dari penelitian hingga penulisan tesis ini. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan menemui banyak kendala dan hambatan. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin: Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, Wakil Rektor Bidang Akademik: Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., Wakil Rektor Bidang Perencanaan Keuangan, dan Infrastruktur: Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni: Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., dan Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan: Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasasnuddin: Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan: Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya: Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni: Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan: Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
4. Pembimbing Utama: Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping: Dr.Oky Devianty, S.H., M.H. yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran,

memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.

5. Dewan Penguji Prof. Dr. Musakkir, S.H., M.H., Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si. dan Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Segenap dosen pengajar Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung, sehingga banyak manfaat yang penulis peroleh.
7. Kedua orang tua saya: Huswan Husain, S.E., S.H., M.Kn. dan Peggy Sjahril yang dengan penuh ketulusan, kesabaran dan kasih sayang dalam memberikan semangat serta nasihat kepada penulis selama proses menimba ilmu pengetahuan. Pencapaian penulis tidak lepas dari doa dan dukungan kedua orang tua.
8. Notaris: Bapak Dr. Abdurrifai, S.H., M.Kn., Bapak Hustam Husain, S.H., Bapak Edyanto, S.H., Bapak Asgar Putra, S.H., dan Bapak Muhammad Ridwan, S.H.
9. *Branch Manager* dan *Deputy Branch Manager* BTN Syariah Makassar: Bapak Hasrul dan Bapak Hendra Susanto.

10. Teman-teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2017 Semester Genap yang tak bisa penulis sebutkan satu per satu.
11. Para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang turut memberikan dukungan serta bantuan kepada penulis.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah referensi kepustakaan dibidang hukum secara umum dan dibidang kenotariatan secara khusus serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. *AamiinYaa Rabbal'alaamiin*. Terima kasih.

Makassar,

Stephanie Natassa Huswan

## ABSTRAK

**STEPHANIE NATASSA HUSWAN (B022172022).** *STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI JIKA SALAH SATU PIHAK MENINGGAL DUNIA* (Dibimbing oleh **Anwar Borahima** dan **Okny Devianty**).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menelaah akibat jika ada salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia dan upaya dalam penyelesaian perjanjian jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia.

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini bertumpu pada studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Analisis data menggunakan analisis preskriptif dengan metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Akibat hukum jika terdapat salah satu pihak yang meninggal dalam PPJB, pembeli tidak dapat memperoleh haknya disebabkan pihak *developer* ataupun pasangannya meninggal dunia, sedangkan syarat penandatanganan AJB harus ditandatangani oleh *developer* dan pasangannya karena sertifikat yang diperjanjikan dalam PPJB atas nama pribadi *developer*, maka pembeli dapat menghubungi *developer* dan ahli warisnya untuk meminta tanggung jawab dan itikad baik untuk menandatangani AJB. Dalam hal terdapat ahli waris yang masih dibawah umur, maka *developer* diminta untuk mengurus penetapan ahli waris pada pengadilan. 2) Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian PPJB yang kreditnya sudah lunas, jika salah satu ahli waris dari pihak *developer* tidak menemukan kesepakatan dalam musyawarah yang tentunya memperlambat proses AJB, maka pembeli dapat melakukan upaya hukum berupa gugatan (*developer* dan bank pemberi KPR) dengan melampirkan bukti PPJB dan bukti lainnya berupa kuitansi pembayaran, surat pesanan rumah, perjanjian kredit, pembeli melakukan gugatan kepada ahli waris penjual (*developer*) untuk mematuhi PPJB dan menandatangani akta jual beli.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Developer; Pembeli; Bank

## ABSTRACT

**STEPHANIE NATASSA HUSWAN (B022172022).** *THE LEGAL STATUS OF THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT IF ONE OF THE PARTIES DIES* (Supervised by **Anwar Borahima** dan **Oky Devianty**).

This research aims to analyze and examine the consequences if one of the parties in the sale and purchase agreement dies, as well as attempts to settle the agreement if one of the parties in the sale and purchase agreement dies.

The study is a normative legal research. This research uses a statutory approach and a conceptual approach. This research is based on literature study using primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials. Data analysis used prescriptive analysis with deductive method implemented.

The results of the study indicates that; 1) The legal consequences if there is one party who dies in PPJB, the buyer cannot get his rights because the developer or his partner dies, while the terms for signing the AJB must be signed by the developer and his partner because the certificate agreed in PPJB is in the developer's personal name, the buyer can contact the developer and his heirs to ask for the responsibility and good faith to sign the AJB. In the event that there are heirs who are underage, the developer is asked to take care of the determination of the heirs in court; 2) Legal remedies that can be taken in the settlement of PPJB whose credit has been paid off, if one of the heirs of the developer does not find an agreement in the deliberation which of course slows down the AJB process, the buyer can take legal action in the form of a lawsuit (the developer and the bank providing the mortgage) by attaching evidence PPJB and other evidence in the form of payment receipts, house orders, credit agreements, buyers file a lawsuit against the seller's heirs (developers) to comply with PPJB and sign the sale and purchase deed.

**Keywords:** Sale And Purchase Agreement; Developer; Buyer; Bank

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Orisinalitas Penelitian.....	10
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
A. Perjanjian .....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	16
3. Syarat Sahnya Perjanjian .....	18
B. Kredit Perbankan .....	26
1. Pengertian Bank .....	26

2. Kredit pada Bank .....	28
3. Kredit Pemilikan Rumah .....	34
C. Notaris dan PPAT .....	38
1. Pengertian Notaris dan PPAT .....	38
2. Tugas dan Kewenangan Notaris .....	46
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	50
E. Kematian dan Akibat Hukum Kematian Terhadap Perorangan...	55
1. Kematian .....	55
2. Akibat Hukum Kematian.....	56
F. Landasan Teori .....	59
1. Teori Perlindungan Hukum.....	59
2. Teori Kepastian Hukum .....	64
<b>BAB III: METODE PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>
A. Jenis Penelitian .....	67
B. Jenis Pendekatan.....	67
C. Sumber dan Bahan Hukum .....	68
D. Pengumpulan Bahan Hukum.....	70
E. Analisis Bahan Hukum .....	71
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>72</b>
A. Akibat Hukum Apabila Salah Satu Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Meninggal Dunia .....	72

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan dalam Penyelesaian Perjanjian Jika Salah Satu Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Meninggal Dunia .....	106
<b>BAB V: PENUTUP .....</b>	<b>115</b>
A. Kesimpulan .....	115
B. Saran.....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>122</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia didalam kehidupan mempunyai banyak kebutuhan baik kebutuhan pokok atau primer maupun kebutuhan sekunder, dibutuhkan berbagai hal untuk memenuhi kebutuhan pokok atau primer seperti sandang, pangan dan papan. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan oleh masyarakat merupakan upaya untuk mempertahankan hidupnya. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat, maka semakin bertambah pula kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi. Kebutuhan dasar (*basic needs*) bagi manusia yang wajib terpenuhi mencakup dua hal, yaitu konsumsi pokok keluarga (sandang, pangan, papan, pendidikan dan kesehatan) dan pelayanan negara (*public services*) untuk masyarakat.<sup>1</sup> Papan yang dimaksud adalah kebutuhan akan rumah sebagai tempat berlindung dan beraktivitas. Namun pada kenyataannya, untuk memiliki sebuah rumah, masyarakat dituntut memiliki sejumlah nilai uang yang cukup besar. Akan tetapi, kesejahteraan hidup masyarakat Indonesia masih belum merata, sehingga masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah kebawah sulit terhadap pemenuhan kebutuhan tersebut. Peluang ini dimanfaatkan oleh pihak *developer*

---

<sup>1</sup>Direktur Jenderal *International Labour Office*, "Employment, growth and basic needs: a one world problem, report of the Director-General of the International Labor Office." Geneva: ILO, 1976.

(penjual) yang bekerja sama dengan lembaga perbankan untuk menawarkan kemudahan-kemudahan agar kebutuhan masyarakat akan perumahan dapat terpenuhi, maka dari itu bank memberikan fasilitas kredit perumahan kepada masyarakat dengan persyaratan-persyaratan dan jangka waktu tertentu.<sup>2</sup>

Pada saat ini, kebutuhan akan perumahan merupakan masalah nasional, yang harus dicarikan solusinya oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat baik selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Rumah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan sebuah keluarga, namun tidak semua orang memiliki dana untuk dapat membeli tanah dan membangun sendiri rumah idamannya ataupun membeli rumah dan tanah secara tunai. Oleh karena itu, dalam rangka mengakomodasi kebutuhan tersebut, pihak perbankan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk jenis kredit untuk orang pribadi dengan agunan, karena rumah dan tanah yang dibeli melalui KPR itulah yang menjadi jaminannya. Ketika seorang pembeli menggunakan fasilitas KPR pada bank karena belum mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah, bank tentu saja membutuhkan jaminan. Oleh karena itu, yang menjadi objek jaminan KPR adalah

---

<sup>2</sup>Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatur bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

sertifikat hak atas tanah dan bangunan (rumah). Akan tetapi, pembelian sertifikat rumah dengan kasus sertifikat induk yang belum terpecah (*splitsing*) tidak dapat dilakukan peralihan hak. Untuk itu, dalam pelaksanaannya diperlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB). Berdasarkan hasil diskusi dengan salah satu anggota Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI), menyebutkan bahwa masih ada beberapa *developer* (penjual) membangun proyek perumahan di atas lahan bersertifikat induk berstatus sertifikat hak milik (SHM) atau sertifikat hak guna bangunan (HGB) yang kemudian diperjualbelikan kepada masyarakat umum.

Sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB), terlebih dahulu dibuat PPJB antara *developer* (penjual) dengan pembeli. PPJB ini adalah perikatan yang terjadi antara seseorang yang ingin menjual properti dengan seseorang yang berjanji untuk membelinya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan antara dua subjek hukum, baik berupa orang pribadi ataupun berupa badan hukum. Jika PPJB tersebut antara pembeli dengan *developer* (badan hukum), maka PPJB dilakukan agar ada ikatan antara pemilik rumah dalam hal ini *developer* dengan pembeli dalam hal ini *user* untuk melakukan jual beli terhadap rumah yang disepakati.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kebijakan

yang diberikan oleh bank agar proses KPR tetap berjalan, di mana pembeli wajib membuat PPJB sementara menunggu proses pemecahan selesai dilakukan. Dalam jangka waktu proses pemecahan sertifikat, ada kemungkinan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti meninggalnya salah satu atau kedua belah pihak yang terikat pada perjanjian tersebut. Hal inilah yang menjadi perhatian untuk kemudian dicarikan jalan penyelesaiannya.

Pengaturan mengenai PPJB tidak ditemukan secara tegas dalam *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW). PPJB dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang timbul dari sifat terbuka Buku III BW, di mana para pihak memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di hadapan notaris, sehingga aktanya telah tergolong akta notariil dan merupakan akta otentik. Sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris, maka menjadi akta dibawah tangan (*underhand*) yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik. Pasal 1875 BW mengatur bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual dengan objek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai objek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang pada umumnya dibuat dengan akta notariil, yaitu akta pihak (*parti*) berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dalam Pasal 1338 BW yang mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>3</sup>

Pada PPJB terdapat dua belah pihak, di mana pihak pertama merupakan penjual dan pihak kedua merupakan pembeli. Untuk melakukan PPJB, para pihak harus mendapatkan persesuaian kehendak di mana penjual akan menjual barang yang dimilikinya dan pembeli berkehendak membeli barang yang dijual oleh penjual. Pasal 1457 BW mengatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu menyerahkan benda yang dimilikinya dan pihak yang lain menerima dan membayar benda yang dijual. Benda yang dimaksud adalah barang yang dapat diperdagangkan yang menjadi pokok persetujuan, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1332 BW.

---

<sup>3</sup> Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan, jurnal Arena Hukum Vol.9 No. 2 Agustus 2016, hal. 208

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu hubungan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, PPJB mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak, maka para pihak yang membuat PPJB tersebutlah yang berwenang meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut didepan pengadilan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ada 2 (dua), macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanaka akta jual beli (AJB), karena antara lain sertipikat masih dalam pengurusan, pajak-pajak jual beli belum dibayarkan dan lain-lain. Sedangkan PPJB belum lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, cara pembayaran, kapan pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.<sup>4</sup>

Salah satu permasalahan yang dapat timbul, penandatanganan AJB yang semula PPJB tidak dapat dilaksanakan oleh para pihak karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia. Apabila pihak

---

<sup>4</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 625

yang meninggal dunia tersebut adalah nasabah atau debitor, maka dianggap lunas setelah ahli waris mengajukan klaim asuransi. Sertipikat masih tetap atas nama penjual, kemudian ahli waris melakukan proses balik nama setelah melakukan penandatanganan AJB. Akan tetapi, persoalan hukum yang muncul adalah saat perjanjian KPR yang dilakukan sementara debitor telah meninggal dunia dan debitor yang meninggal dunia itu yang harus menandatangani AJB.

Berdasarkan pra penelitian, proses pengambilan KPR yang terjadi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (selanjutnya disingkat BTN) membolehkan dasar perjanjian dengan bentuk PPJB. Hal itu terjadi karena pihak BTN ingin memudahkan nasabahnya dalam pengambilan KPR dengan keadaan khusus, yakni keadaan jual beli rumah dengan sertifikat yang belum *splitsing* atau sertifikat induk yang masih atas nama pihak *developer* (penjual) namun sertifikat sudah diserahkan pada kantor notaris. Proses KPR bisa berjalan setelah dilakukan pengikatan jual beli, selanjutnya dilakukan proses pemecahan sertifikat. Dalam rangkaian proses tersebut di atas, terdapat kemungkinan ada salah satu pihak yang meninggal dunia. Apabila pihak yang meninggal dunia tersebut adalah pembeli, maka dianggap lunas karena *discover* (ditutup) oleh asuransi jiwa. Sertifikat tetap atas nama penjual dan kemudian ahli waris mengajukan klaim asuransi dan melakukan proses balik nama setelah melakukan

penandatanganan AJB, akan tetapi persoalan hukum yang muncul adalah ketika pihak *developer* (penjual) yang meninggal dunia, sedangkan pihak tersebut bertandatangan pada PPJB. Perumahan yang dibangun oleh *developer* (penjual) adalah proyek perumahan yang dibangun di atas lahan bersertifikat hak milik atas nama pribadi *developer* (penjual) dan masih berupa sertifikat induk yang belum terpecah (*splitsing*). Bank memberikan kebijakan kepada pembeli dan *developer* (penjual) bahwa jika ingin proses KPR tetap berjalan, maka keduanya harus membuat PPJB sementara menunggu proses pemecahan sertifikat. Pada saat penandatanganan PPJB, pasangan suami/ isteri dari *developer* (penjual) harus ikut bertandatangan karena tanah tersebut diperoleh pada masa perkawinan (harta bersama) *developer*.

Isteri dari *developer* tersebut meninggal dunia pada saat telah ditandatanganinya PPJB dan berada pada proses pemecahan sertifikat, oleh karena itu proses penandatanganan AJB tertunda karena ada persyaratan yang belum dapat terpenuhi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah akibat hukum apabila salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan dalam penyelesaian

perjanjian jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menelaah akibat hukum jika ada salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia.
2. Untuk menganalisis dan menelaah upaya hukum dalam penyelesaian perjanjian jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis:
  - a. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai perkembangan pengetahuan ilmu hukum, yaitu mengenai jual beli khususnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli rumah dan tanah.
  - b. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai perkembangan pengetahuan ilmu hukum, mengenai upaya penyelesaian perjanjian pengikatan jual beli jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia.
2. Manfaat Praktis:
  - a. Memberikan masukan bagi masyarakat untuk melakukan jual beli yang sesuai dengan prosedur.
  - b. Memberikan masukan bagi masyarakat dalam penyelesaian

perjanjian jual beli jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Untuk memastikan orisinalitas pada tesis ini, maka penulis melakukan pencarian hasil penelitian yang sebelumnya telah diteliti oleh penulis lain. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa penelitian yang penulis lakukan berbeda dengan penulisan yang sudah ada. Berdasarkan pencarian penulis terhadap penelitian yang ada pada universitas yang mengelola Strata 1, Strata 2, maupun Strata 3 di seluruh Perguruan Tinggi Indonesia, terdapat beberapa judul penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain:

1. Tesis yang ditulis oleh Rafa Firas dengan judul **“Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Ahli Waris Terhadap Ahli Waris”** pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia tahun 2018. Penelitian tersebut membahas tentang kasus jual beli antara Bapak Koril dan Bapak Yusuf yang merupakan saudara, di mana jual beli tersebut dilakukan melalui sambungan telepon atau lisan dan tanah yang diperjualbelikan merupakan harta warisan dari kedua orang tua mereka.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak adalah sah, namun memiliki kekuatan hukum yang lemah. Walaupun salah

satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut meninggal dunia, tidak perlu dibuat perjanjian baru antara Pak Koril dengan ahli waris Pak Yusuf. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah, yaitu dapat diselesaikan diluar pengadilan atau dapat diselesaikan melalui pengadilan.

2. Tesis yang ditulis oleh Arifuddin dengan judul **“Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli Waris”** pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin tahun 2017. Penelitian tersebut membahas mengenai kedudukan ahli waris dalam hal pembatalan perjanjian jual beli dan pertimbangan hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh pengadilan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan ahli waris dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pewaris sifatnya hanya melanjutkan apa yang diperjanjikan dan tidak dapat membatalkan perjanjian. Hal ini karena salah satu kewajiban ahli waris terhadap pewaris yaitu menyelesaikan kewajiban pewaris kepada pihak ketiga. Dalam kasus yang penulis jadikan sampel penelitian, hakim mempertimbangkan bahwa sebagai ahli waris yang baik dari pewaris, maka hal yang harus dilakukan adalah menunaikan/menyelesaikan kewajiban pewaris dalam hal ini menindaklanjuti perjanjian pengikatan jual beli tanah *a quo* sesuai ketentuan Pasal 175 ayat (1) huruf b Kompilasi Hukum Islam, sehingga seyogyanya tidak meminta pembatalan perjanjian

pengikatan jual beli tanah tersebut melalui gugatan rekonvensi.

3. Tesis yang ditulis oleh Kartika Wulandari dengan judul **“Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Tanah dengan Kuasa untuk Menjual oleh Notaris dalam Hal Pemberi Kuasa/Penerima Kuasa Meninggal Dunia”** pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada tahun 2020. Penelitian tersebut membahas tentang kekuatan hukum dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dan kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan notaris serta akibat hukum PPJB lunas dan pemberian kuasa dalam hal salah satu pihak meninggal dunia.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PPJB dan kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan notaris adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Apabila PPJB dan kuasa untuk menjual tidak dibuat di hadapan notaris, maka PPJB dan kuasa untuk menjual menjadi akta dibawah tangan. PPJB tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia seperti yang disebabkan oleh hal-hal mengenai berakhirnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1813 BW, akan tetapi kuasa untuk menjual berakhir. Dalam pembuatan kuasa untuk menjual harus ada klausula substitusi baik sebagian maupun seluruhnya kepada orang lain terutama terhadap ahli waris. Apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia, maka kuasa untuk

menjual bisa disubstitusikan kepada ahli waris dari pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk menerima peralihan hak dan kewajiban.

Sedangkan tesis ini mengkaji mengenai akibat hukum apabila salah satu pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meninggal dunia, serta upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian perjanjian jika salah satu pihak dalam PPJB meninggal. Oleh karena itu, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan, namun sekiranya pernah dilakukan penelitian yang serupa, maka penelitian ini diharapkan dapat melengkapi serta dapat menjadi bahan perbandingan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian

##### 1. Pengertian perjanjian

Istilah perjanjian oleh sebagian sarjana mempersamakannya dengan kontrak. Istilah kontrak berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contracts*, sedangkan dalam Bahasa Belanda pada BW menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama.<sup>5</sup>

Menurut Van Dunne yang dikutip oleh Salim H.S. bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hubungan hukum.<sup>6</sup> Subekti berpendapat bahwa perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>7</sup> Menurut MR. Setiawan, perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>8</sup> Sri Soedewi

---

<sup>5</sup>Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 25

<sup>6</sup>*Ibid.*, hal, 27.

<sup>7</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hal. 36.

<sup>8</sup>R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49.

Masjchoen Sofwan berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.<sup>9</sup> Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dari dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

Pengertian perjanjian yang dibahas pada Pasal 1313 BW, ternyata mendapat kritik dari para sarjana hukum karena masih mengandung kelemahan-kelemahan, sehingga dalam praktiknya menimbulkan berbagai keberatan sebab disatu pihak batasan tersebut sangat kurang lengkap, namun dilain pihak terlalu luas. Rumusan pengertian tentang perjanjian menurut BW tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 BW). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur sebagai berikut:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset : Yogyakarta, 2007, hal. 1.

<sup>10</sup>Salim H.S, dkk., *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*

a. Perbuatan

Penggunaan kata perbuatan pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikannya.

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan kehendak satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya

Terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian, orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun, perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.

## **2. Unsur-unsur Perjanjian**

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu unsur esensialia, unsur naturalia,

---

(MoU), Sinar Grafika : Jakarta, 2007, hal. 124

dan unsur aksidentalia. Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 BW dan Pasal 1339 BW. Adapun unsur-unsur sebagaimana ditulis oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja tersebut adalah:<sup>11</sup>

a. Unsur *Esensialia*

Unsur *esensialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi.

Unsur *esensialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *esensialia* pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian

---

<sup>11</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.19.

tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang diatur dalam undang-undang, akan tetapi para pihak bisa menggantinya dengan alternatif lain.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Aksidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak.

Selain itu, *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan mengikat para pihak yang menyusunnya apabila perjanjian itu dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 1320 BW mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam BW tidak ditemukan definisi tentang sepakat, yang ada dalam BW adalah penyangkalan sepakat pada Pasal 1321 BW yang mengatur bahwa tiada sepakat yang sah apabila

sepakat itu diberikan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, kata sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.<sup>12</sup>

Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika seseorang memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman menyatakan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemmende wilsverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) dan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>13</sup>

J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: Pertama, secara tegas dengan akta otentik atau akta dibawah tangan. Kedua, secara diam-diam, sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatur, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain Pasal 1320 jo Pasal 1338 BW dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, undang-undang tidak menentukan cara

---

<sup>12</sup>R.M. Panggabean, Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, No. 4 Vol. 17 Oktober 2010, hal. 655.

<sup>13</sup>Ridwan Khaerandy, Aspek-aspek Hukum Franchise dan keberadaannya dalam hukum Indonesia, *UNISIA* No.14 Tahun XIII Triwulan 3, Yogyakarta, 1992, hlm. 11

orang menyatakan kehendak kecuali ditentukan lain .<sup>14</sup>

Pada dasarnya, sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama penawaran. Jadi, penawaran berisikan kehendak dari salah satu pihak dalam perjanjian yang disampaikan kepada lawan pihaknya untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut.<sup>15</sup>

Dalam pembentukan kata sepakat, terdapat unsur penawaran dan penerimaan. Pada prinsipnya kata sepakat adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Penawaran adalah pernyataan kehendak yang mengandung unsur untuk mengadakan perjanjian, sedangkan penerimaan bermakna bahwa pernyataan setuju dari pihak yang ditawari.<sup>16</sup>

Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan

---

<sup>14</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Alumni, Bandung, 1999, hal. 46

<sup>15</sup>Gerry R. Weydekamp, *Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum*, *Lex Privatum*, Vol.I, No.4, Oktober 2013, hal. 148

<sup>16</sup>Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Sign, Makassar, 2019, hal. 98.

dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.<sup>17</sup> Pada dasarnya, penawaran adalah pernyataan dari satu pihak mengenai usul suatu ketentuan perjanjian atau usul untuk menutup perjanjian kepada pihak lainnya yang menerima penawaran. Adapun yang dimaksud dengan penerimaan adalah persetujuan akhir terhadap suatu penawaran.

Penawaran harus dirumuskan sedemikian rupa sehingga dapat dikomunikasikan kepada pihak lainnya. Apabila suatu penawaran telah diterima atau disetujui oleh pihak lainnya, maka terjadilah penerimaan. Saat penerimaan itulah yang menjadi unsur penting dalam menentukan lahirnya perjanjian.<sup>18</sup>

Pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran selanjutnya harus menentukan apakah ia menerima penawaran yang disampaikan, apabila ia menerima maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika ia tidak menyetujui, maka dapat saja ia mengajukan penawaran balik yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap dapat ia penuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat diterima atau dilaksanakan olehnya.

---

<sup>17</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 14

<sup>18</sup>Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press: Yogyakarta, 2013, hlm. 167-168

Dalam perjanjian *konsensual*, secara prinsip telah diterima bahwa saat tercapainya kesepakatan adalah saat penerimaan dari penawaran terakhir disampaikan. Hal tersebut secara mudah dapat ditemui jika para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik, sehingga masing-masing pihak mengetahui secara pasti kapan penawaran yang disampaikan olehnya diterima dan disetujui oleh lawan pihaknya.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 BW mengatur bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 BW lebih lanjut menyatakan bahwa semua orang berwenang untuk membuat kontrak kecuali mereka yang masuk ke dalam golongan orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan dibawah pengampuan, wanita bersuami, dan orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap

berlaku bagi pihak-pihak.<sup>19</sup>

Konsekuensi yuridis jika ada dari para pihak dalam perjanjian yang ternyata tidak cakap berbuat adalah:

- a) Jika perjanjian tersebut dilakukan oleh anak yang belum dewasa, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas permintaan dari anak yang belum dewasa, semata-mata karena alasan kebelumdewasaannya.
- b) Jika perjanjian tersebut, dilakukan oleh orang yang berada dibawah pengampuan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas permintaan dari orang dibawah pengampuan, semata-mata karena keberadaannya dibawah pengampuan tersebut.
- c) Terhadap perjanjian yang dibuat wanita yang bersuami hanyalah batal demi hukum sekedar perjanjian tersebut melampaui kekuasaan mereka.
- d) Terhadap perjanjian yang dibuat oleh anak dibawah umur yang telah mendapatkan status disamakan dengan orang dewasa hanyalah batal demi hukum sekedar kontrak tersebut melampaui kekuasaan mereka.
- e) Terhadap perjanjian yang dibuat oleh orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, maka mereka dapat menuntut pembatalan perjanjian

---

<sup>19</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 231

tersebut, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Apabila perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap berbuat tersebut kemudian menjadi batal, maka para pihak haruslah menempatkan seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada. Jadi setiap prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan atau dinilai secara wajar.

c. Suatu hal tertentu

Pengertian suatu hal tertentu dalam Pasal 1320 BW menunjuk kepada perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian tertentu dan pokok atau objeknya harus tertentu atau jelas. Bagi pihak dalam suatu perjanjian, terdapat kewajiban untuk memenuhi prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitor yang dalam setiap perikatan.<sup>20</sup>

Suatu perjanjian harus mempunyai objek suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 BW).

d. Suatu (kausa) sebab yang halal

Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) yang dimaksudkan dalam hal

---

<sup>20</sup>Suwarti dan Faissal Malik, Syarat Subjektif dan Objektif Sahnya Perjanjian dalam Kaitannya dengan Perjanjian Kerja, *Khairun Law Journal*, Vol. 2 Issue 1, September 2018, hal. 37.

perjanjian ini bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.<sup>21</sup>

Syarat ini merupakan mekanisme netralisasi, yaitu sarana untuk menetralsir terhadap prinsip hukum perjanjian yang lain, yaitu prinsip kebebasan berkontrak. Di mana prinsip tersebut ada dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan yang sama dengan undang-undang.

Adanya suatu kekhawatiran terhadap asas kebebasan berkontrak ini bahwa akan menimbulkan perjanjian-perjanjian yang dibuat secara ceroboh, karenanya diperlukan suatu mekanisme agar kebebasan berkontrak ini tidak disalahgunakan, sehingga diperlukan penerapan prinsip moral dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, timbul syarat suatu sebab yang tidak terlarang sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, suatu perjanjian dikatakan tidak memiliki suatu sebab yang tidak terlarang jika perjanjian

---

<sup>21</sup>Tri Wahyu Surya Lestari, Komparasi Syarat Keabsahan “Sebab Yang Halal” Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah, *YUDISIA*, Vol. 8, No. 2, Desember 2017, hal. 287.

tersebut tidak melanggar prinsip kesusilaan, ketertiban umum, dan melanggar peraturan perundang-undangan.

Konsekuensi yuridis apabila syarat ini tidak dipenuhi adalah perjanjian yang bersangkutan tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan kata lain, perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan ke dalam dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).<sup>22</sup>

## **B. Kredit Perbankan**

### **1. Pengertian Bank**

Masyarakat di negara maju dan berkembang sangat membutuhkan bank sebagai tempat melakukan transaksi keuangannya. Mereka menganggap bank merupakan lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang sering dilakukan oleh masyarakat, antara lain aktivitas penyimpanan dan penyaluran dana. Di negara maju, bank menjadi lembaga yang sangat strategis dan memiliki peran penting dalam perkembangan perekonomian negara. Di negara berkembang, kebutuhan masyarakat terhadap bank tidak hanya terbatas pada penyimpanan dana dan penyaluran

---

<sup>22</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 93.

dana saja, akan tetapi juga terhadap pelayanan jasa yang ditawarkan oleh bank. Pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) mengatur bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dana atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank dapat menghimpun dana masyarakat secara langsung dari nasabah. Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Di sisi lain, bank berperan menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank, sepanjang pinjaman dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu menghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana (*surplus unit*) dan menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*deficit unit*) untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga bank disebut dengan *Financial Depository Institution*.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 29-30.

## 2. Kredit pada Bank

Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti kepercayaan. Di mana seorang nasabah (debitor) yang memperoleh kredit dari bank tentu telah mendapatkan kepercayaan dari bank.<sup>24</sup>

*Black Law's Dictionary* memberikan definisi mengenai kredit adalah: "*The Ability of business man to borrow money, or obtains goods on time, in consequence of the favourable opinion held by the particular lender, as to his solvency and reability*".<sup>25</sup>

Berdasarkan definisi yang diuraikan dalam kamus *Black Law's* tersebut, maka kredit adalah kemampuan (*ability*) dari seseorang (debitor) untuk meminjam uang maupun barang kepada kreditor. Kemampuan dilihat berdasarkan uji kelayakan (standardisasi) debitor yang dilakukan oleh kreditor. Hal itu disebabkan karena kreditor juga menanggung risiko akan ketidakmampuan (*inability*) membayar dari debitor. Dengan demikian, pihak kreditor memberikan syarat-syarat tertentu (sebagai pengurangan penanggungan risiko oleh kreditor) pada saat terjadinya pemberian pinjaman (perjanjian) uang atau barang tersebut sesuai dengan kemampuan debitor sebagai balas jasa

---

<sup>24</sup>Suhariningsih, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan "Barang Inventory" Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, Wisnuwardhana Malang Press, Malang, hal.11

<sup>25</sup>Henry Black Campbell, *Black's law Dictionary*, Sith Edition, West Publising Co, St. Paul Minnesota, 1990, hal.367.

yang telah ditentukan itu.

Menurut H.M.A. Savelberg, kredit mempunyai arti antara lain:<sup>26</sup>

- a. Kredit sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*), di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Kredit sebagai jaminan, di mana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang telah diserahkan itu.

Pengertian kredit juga dikemukakan oleh Muchdarsyah Sinungun yang menyatakan bahwa kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang.<sup>27</sup>

Pasal 1 angka 1 UU Perbankan mengatur bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kepercayaan adalah unsur yang sangat penting dan utama dalam pergaulan hidup manusia. Hanya orang yang dapat

---

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 21.

<sup>27</sup> Muchdarsya Sinungun, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal.10.

dipercaya yang dapat diajak berdagang (jual beli), artinya masing-masing pihak akan memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan yang dibuat diantara mereka tanpa bermaksud untuk mengingkari apa yang telah disepakati. Bila mereka tidak memenuhi kewajiban yang dijanjikan karena sesuatu hal yang mengakibatkan janji tersebut tidak dapat dipenuhi, maka mereka akan menyampaikan dengan benar dan kejujuran. Sama halnya dalam perkreditan, kredit (dalam arti pinjaman uang) atau kredit barang hanya orang yang dipercaya yang mendapat pinjaman uang dari kreditor bank atau lembaga keuangan non bank. Orang yang mendapat pinjaman uang dari bank adalah orang yang dipercaya, orang tersebut akan mampu dan mau untuk mengembalikan pinjaman tepat pada waktunya disertai imbalan bunga menggunakan pinjaman sesuai tujuan. Orang yang tidak mampu mengembalikan pinjamannya tanpa alasan yang dapat diterima atau karena menyalahgunakan pinjaman itu diluar tujuannya, maka orang itu tidak dipercaya lagi untuk memperoleh pinjaman atau kredit.<sup>28</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.<sup>29</sup> Oleh karena itu,

---

<sup>28</sup>Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal.92

<sup>29</sup>Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*,

pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan di atas, namun lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah *accessoirma*.<sup>30</sup>

Perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam BW, tetapi termasuk perjanjian bernama diluar BW. Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan Buku III BW karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam pakai habis menurut Pasal 1754 BW. Namun, sarjana hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai BW, tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik tersendiri.

Mengenai bentuk suatu perjanjian, tidak ada ketentuan yang mengikat karena perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, perjanjian mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, undang-undang menentukan bentuk tersendiri sehingga bila bentuk itu diingkari, maka perjanjian tersebut tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis suatu perjanjian tidak saja sebagai alat pembuktian, tetapi

---

PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 28

<sup>30</sup>Ashadi L. Diab, Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro), *Al-Adl*, Vol. 10 No. 1, Januari 2017, hal. 7

juga untuk memenuhi syarat adanya peristiwa perjanjian itu.<sup>31</sup>

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan ataupun tulisan, yang penting memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW. Namun dalam sudut pembuktian, perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti karena hakikat pembuktian perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, saat ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan. Hal ini dikarenakan perjanjian lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah dikemudian hari. Untuk itu, setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis agar dapat digunakan sebagai alat bukti. Nasabah yang menyimpan tabungan atau deposito di bank akan memperoleh buku tabungan atau *bilyet deposito* dari bank. Oleh karenanya, untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan terdapat kalimat penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian, meskipun dalam pasal tersebut tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis, namun menurut Sutarno dalam Organisasi Bisnis Modern dan Mapan bahwa untuk

---

<sup>31</sup>Ketut Oka Setiawan, *Hukum perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 43

kepentingan administrasi yang rapi, teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.<sup>32</sup> Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit wajib tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1996 tertanggal 10 Oktober 1996. Dalam instruksi tersebut ditegaskan bahwa dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitor atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditunjukkan kepada segenap Bank Devisa Nomor 03/1093/UPK/KPD tertanggal 29 Desember 1970 khususnya butir 4 yang mengatur bahwa untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut, maka pemberian kredit oleh bank kepada debitornya menjadi pasti bahwa.<sup>33</sup>

- a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit;
- b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitor, sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit.

---

<sup>32</sup> Sutarno, *Op.Cit.*, hal. 98.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 99

Dalam praktik perbankan, ada 2 bentuk perjanjian kredit, yaitu:<sup>34</sup>

- a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta dibawah tangan, artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank yang kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standard form*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap.
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang membuat dan menyiapkan perjanjian ini adalah seorang notaris, namun dalam praktiknya semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dalam jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, dan lain-lain.

### 3. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)<sup>35</sup> adalah produk pembiayaan pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah

---

<sup>34</sup>*ibid.*, hal. 100-101.

<sup>35</sup> KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti. KPR di Indonesia hingga saat ini masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder memberikan pinjaman KPR. Jika pembeli sebelumnya sudah pernah mengajukan atau melunasi cicilan KTA, kartu kredit, kredit mobil, kredit motor dengan catatan pembayaran yang baik, tentunya peluang pembeli untuk mendapatkan pinjaman KPR dari bank akan semakin besar dan mudah.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan, fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.<sup>36</sup>

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua, yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR

---

<sup>36</sup>Tim Penyusun, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Jakarta, 2017, hal. 18.

dengan sistem konvensional dengan KPR dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR dilaksanakan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank, sedangkan pada perjanjian syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.<sup>37</sup>

Pada dasarnya KPR terdiri atas dua jenis, yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi, uraiannya sebagai berikut:

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jaminan Sosial Tenaga Kerja dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka.<sup>38</sup>

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan

---

<sup>37</sup>Egy Arvian Firmansyah dan Deru R. Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi di Jawa Barat)", *Dalam Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol. 10 No. 3 Desember 2017, hal. 10.

<sup>38</sup>Hudiyanto, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Departemen Perlindungan Konsumen OJK, Jakarta, 2017, hal. 18-19

rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri, yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
- 2) Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan;
- 3) Subsidi bunga kredit perumahan;
- 4) Subsidi bantuan uang muka;
- 5) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- 6) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;

b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat di mana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-

undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada *user* berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh *developer*.<sup>39</sup>

## C. Notaris dan PPAT

### 1. Pengertian Notaris dan PPAT

Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah perpanjangan tangan negara di mana notaris menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas yang diberikan oleh negara.<sup>40</sup>

Notaris sebagai pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaar* yang terdapat dalam Pasal 1 *Reglement Op Het Notaris ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) atau Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 BW.<sup>41</sup> Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah

---

<sup>39</sup>*Ibid.*, hal. 19.

<sup>40</sup>Dody Radjasa Waluyo, "Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum", *Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember 2001, hal. 63.

<sup>41</sup>Soebekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang- Undang Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, hal. 397.

untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari, notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

Di Indonesia, asal mula diaturnya mengenai notaris terdapat pada Ordonansi *Staatsblad*<sup>42</sup> 1860 Nomor 3 dengan judul “*Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesia*” yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860 (di Indonesia lebih dikenal dengan Undang-undang Jabatan Notaris). Pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris diberikan definisi mengenai Notaris sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.”

Dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya,

---

<sup>42</sup>*Staatsblad* adalah lembaran resmi

notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.<sup>43</sup>

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi keewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT

---

<sup>43</sup>Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal. 14.

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta Timur, 2019, hal. 325.

adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik (sie Otentik) mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum.

Mengenai kewenangan notaris, diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pada ketentuan tersebut diatur bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau

orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur kewenangan notaris, yaitu:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN mengatur bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan rumusan UUJN yang baru, Peraturan Jabatan Notaris yang lama (PJN, Ordonansi *Staatsblad* 1860 Nomor 3) mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai

semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Tugas notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum (Tan Thong Kie, 2007: 159).<sup>45</sup> Tugas Notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik, notaris dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu

---

<sup>45</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011.

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Untuk menjalankan jabatannya, notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 UUJN yang mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang dua (S2) Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris; dan
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 tahun atau lebih.

Dalam Pasal 17 UUJN mengatur mengenai larangan menjadi seorang notaris. Jika Notaris melanggar larangan tersebut, maka notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 85 UUJN. Pasal 17 UUJN, melarang notaris untuk:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris;
- h. menjadi notaris pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Pasal 17 UUJN mengatur bahwa notaris tidak diperbolehkan

meninggalkan tempat kedudukannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut, hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 19 ayat (2) UUJN yang mengatur bahwa notaris tidak berwenang secara teratur dalam menjalankan tugas jabatannya di luar tempat/wilayah kedudukannya. Jika hal ini terjadi, maka notaris akan mendapatkan sanksi yang didasari oleh ketentuan Pasal 1868 BW dan 1869 BW. Notaris dinilai tidak memiliki kewenangan di luar wilayah kedudukannya, sehingga akta yang dibuat tidak diperlakukan sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani.

## **2. Tugas dan Kewenangan Notaris**

Terkait dengan tugas dan kewenangan dari notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berikut pembahasannya, yaitu:

### **a. Tugas Notaris**

Pada dasarnya, peran seorang notaris adalah memberikan pelayanan berupa jasa bagi masyarakat yang berniat untuk membuat alat pembuktian yang bersifat otentik. Dalam merumuskan suatu akta otentik, seorang notaris harus mampu memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak kedalam akta otentik dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Dapat dikatakan bahwa eksistensi notaris bukanlah untuk dirinya sendiri, melainkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal inilah yang menjadi dasar mengapa

seorang notaris harus menambah pengetahuan dan keterampilannya dalam melayani masyarakat sebagai misi utama dalam hidupnya.<sup>46</sup>

Menurut G.H.S. Lumban Tobing,<sup>47</sup> lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka dalam membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

b. Kewenangan Notaris

Pasal 1 Angka 1 UUJN mengatur bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Ketentuan Pasal 1 Angka 1 UUJN hanya menjelaskan mengenai kewenangan notaris membuat akta otentik saja, tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai kewenangan notaris.

Kewenangan notaris tidak hanya membuat akta otentik saja, tetapi notaris juga berwenang melegalisasi dan

---

<sup>46</sup>Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hal. 46.

<sup>47</sup>*Ibid.*, hal. 46.

membukukan dari akta dibawah tangan sekaligus melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya. Selain itu, notaris juga berwenang memberikan penyuluhan hukum dan berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang. Selanjutnya, notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dengan undang-undang.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing,<sup>48</sup> selain untuk membuat akta-akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Setiawan,<sup>49</sup> inti dari tugas notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan diantara para pihak yang bersengketa. Notaris tidak memihak salah satu pihak, tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak. Ia tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan.

---

<sup>48</sup>Lumban Tobing, G.H.S, *Peraturan... op.cit.*, hal. 29.

<sup>49</sup>Setiawan, R, *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta)*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal. 2.

Menurut Hari Sasangka,<sup>50</sup> pembuktian sempurna adalah pembuktian yang diajukan oleh pihak penggugat telah sempurna, artinya tidak perlu lagi melengkapi dengan alat bukti lain dengan tidak mengurangi kemungkinan diajukan dengan bukti sangkalan. Dengan demikian, bukti sempurna mengakibatkan suatu pendapat hakim bahwa tuntutan penggugat benar dan harus diterima kecuali tergugat dengan bukti sangkalannya.

Selain itu, notaris juga diberikan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan lain tersebut diantaranya adalah membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas (diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), Akta Jaminan Fidusia (diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah), dan sebagainya.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat dilihat bahwa sebenarnya ketentuan tentang kewenangan notaris membuat akta (segala macam akta) sebagai pejabat umum

---

<sup>50</sup>Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*, CV Mandar Maju, Bandung, 2005, hal. 21.

yang mempunyai kewenangan untuk itu adalah norma umum yang tentunya dapat disimpangi jika kemudian ditemukan norma khusus yang mengatur lain atau sebaliknya sesuai dengan asas *lex specialist derogat legi generali* yang artinya peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum.

#### **D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Menurut Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.<sup>51</sup>

Menurut Salim H.S., akta PPJB yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *the binding sale and purchase deed*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *bindende verkoopovereenkomst en de koopakte* merupakan akta yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan pengikatan jual beli. Akta pengikatan jual beli merupakan akta yang dibuat antara pihak pertama/penjual dengan pihak kedua/pembeli dimuka dan di hadapan notaris, di mana pihak pertama berjanji mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua, dan pihak kedua mengikatkan

---

<sup>51</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal. 270

dirinya akan membeli objek yang akan dijualnya.<sup>52</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli. Hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.<sup>53</sup> PPJB lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dalam Pasal 1338 BW diatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW dan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian bagi para pihak. Alasan membuat akta PPJB atas tanah, yaitu:

- a. Pihak pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas objeknya;
- b. Belum diperoleh ijin yang diperlukan untuk jual beli;
- c. Tidak memenuhi syarat lain untuk jual beli tersebut.

---

<sup>52</sup>Budy Bhudiman, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *YUSTISI* Vol. 2 No. 2 September 2015, hal. 7.

<sup>53</sup>Ni Luh Yunik Sri Antari, Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, *Acta Comitatus*, Vol. 03 No. 02 Oktober 2018, hal. 282.

Selain alasan-alasan di atas, diperkenalkannya membuat akta PPJB juga didasarkan atas asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 BW. Asas ini mengajarkan bahwa para pihak bebas mengatur persetujuan yang mereka kehendaki sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan hukum, kepatutan, kesusilaan dan kepentingan umum (*van openbare orde*).

Pada prinsipnya, PPJB merupakan perjanjian obligatoir, kecuali undang-undang menentukan lain. Perjanjian bersifat obligatoir berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli itu pada dasarnya baru melahirkan perikatan awal, dalam arti bahwa hak atas objek perjanjian belum beralih. Untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya *levering* (penyerahan) dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Dengan demikian, orang bisa membedakan antara saat lahirnya perjanjian obligatoirnya dengan saat penyerahan prestasi atau haknya, sekalipun pada jual beli tunai yang langsung diikuti dengan penyerahan bendanya.<sup>54</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang biasanya dilakukan oleh *developer* pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, *developer* mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian,

---

<sup>54</sup>Gedion Ardana Reswari, Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *JURNAL RECHTENS*, Vol.3, No.1, Maret 2014, hal. 4-5

merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.<sup>55</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:<sup>56</sup>

- a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB belum lunas.
- b. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat, disebut sebagai PPJB lunas.

Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan untuk selanjutnya disebut SEMA No. 4 Tahun 2016, pada bagian B Rumusan Kamar Perdata Umum angka 7 SEMA No. 4 Tahun 2016 mengatur bahwa peralihan hak atas

---

<sup>55</sup>Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

<sup>56</sup>Leny Kurniawati, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1 Februari 2018, hal. 7.

tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Umumnya PPJB dibagi menjadi dua, yaitu dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, serta PPJB ada yang dibuat dibawah tangan antara para pihak tanpa di hadapan notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia. Hal ini dimasukkan dalam klausula PPJB. Klausula tersebut mengatur bahwa pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan/atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini. Dengan adanya klausula tersebut, jika penjual meninggal, maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup>*Ibid.*, hal. 9.

## E. Kematian dan Akibat Kematian Terhadap Perorangan

### 1. Kematian

Pengertian mati secara etimologi merupakan terjemahan dari Bahasa Arab *mata-yamutu-mautan* yang berarti menjadi tenang, reda, menjadi usang, dan tak berpenghuni. Secara berpisahny ruh (nyawa) dengan tubuh (jasad) untuk sementara waktu yang telah ditentukan. Jadi, mati adalah ketika ruh meninggalkan tubuh dan keluar dari dalamnya yang telah dicabut oleh malaikat Izrail (pencabut nyawa).<sup>58</sup>

Secara biologis, kematian merupakan berhentinya proses aktivitas dalam tubuh biologis seorang individu yang ditandai dengan hilangnya fungsi otak, berhentinya tekanan aliran darah dan berhentinya proses pernafasan. Secara medis, kematian dapat dideteksi dengan berhentinya detak jantung seseorang.<sup>59</sup>

Kematian perdata (*civiliter mortuus*) adalah istilah yang dipakai untuk menyebutkan kondisi subjek hukum yang telah kehilangan hak-hak perdatanya, misalnya hak untuk bekerja, menikah, dan memiliki keturunan.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup>Abdul Karim, Makna Kematian Dalam Perspektif Tasawuf, *ESOTERIK*, Vol. 1, No. 1, Juni 2015, hal. 26.

<sup>59</sup>Rio Febri Ramadhan dan Widia Sri Ardias, Konstrual Diri (Self Construal) Remaja Yang Mengalami Kematian Orang Tua, *Jurnal Al-Qalb*, Jilid 10, Nomor 1, Maret 2019, hal. 86.

<sup>60</sup>Sidharta, Kebiri Dan Kematian Perdata, <https://business-law.binus.ac.id/2015/10/30/kebiri-dan-kematian-perdata/>. Diakses pada 13 Juni 2021.

Berlakunya seorang sebagai pembawa hak (subjek hukum) dimulai dari dalam kandungan hingga seseorang dikebumikan. Pasal 2 ayat (1) BW mengatur bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendaknya. Ketentuan pasal tersebut mempunyai arti penting, apabila dalam hal perwalian oleh bapak atau ibu (Pasal 348 BW), mewarisi harta peninggalan (Pasal 836 BW), menerima wasiat (Pasal 899 BW), menerima hibah (Pasal 1679 BW)

Pasal 2 ayat (2) BW, apabila ia mati sewaktu dilahirkan, ia dianggap tak pernah ada. Hal ini berarti bahwa si anak sewaktu dilahirkan harus hidup walaupun hanya sebentar. Pasal 3 BW mengatur bahwa tiada suatu hukum pun yang mengakibatkan kematian perdata atau kehilangan segala hak kewarganegaraan.

## **2. Akibat Hukum Kematian**

Manusia dalam perjalanan hidupnya di dunia mengalami 3 (tiga) peristiwa penting, yaitu ketika ia dilahirkan, ketika ia kawin dan ketika ia meninggal dunia. Pada waktu ia dilahirkan, ia menjadi subjek hukum yang berarti ia menjadi pengemban hak dan kewajiban. Kemudian setelah dewasa, ia melangsungkan perkawinan dan memiliki keturunan.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup>Oktavia Milayani, Kedudukan Hukum Ahli Waris Yang Mewaris Dengan Cara Mengganti Atau *Bij Plaatsvervulling* Menurut *Burgerlijk Wetboek, Al-Adl*, Vol. IX, No. 3, Desember 2017, hal, 406-407.

Seorang manusia selaku anggota masyarakat selama masih hidup mempunyai tempat dalam masyarakat dengan disertai berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban terhadap orang-orang anggota lain dari masyarakat itu terhadap barang-barang yang berada dalam masyarakat itu. Jadi apabila seseorang pada suatu saat karena usianya yang sudah uzur atau karena mengalami kejadian tertentu misalnya terjadi kecelakaan, terserang penyakit dan lain-lain, seorang itu meninggal dunia, maka apakah yang terjadi dengan perhubungan-hubungan hukum tadi yang mungkin sekali sangat erat sifatnya pada waktu manusia itu masih hidup. Namun, walaupun seseorang yang meninggal dunia tadi sudah dimakamkan, perhubungan-perhubungan hukum itu tidaklah lenyap begitu saja melainkan beralih kepada orang lain yang ditinggalkan.<sup>62</sup>

Akibat hukum yang timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut.<sup>63</sup> Pada prinsipnya, segala sesuatu yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dinyatakan sebagai peninggalan atau warisan. Termasuk didalamnya bersangkutan dengan utang piutang, baik utang piutang itu berkaitan dengan

---

<sup>62</sup>*Ibid.*, hlm. 407.

<sup>63</sup>M. Idris Ramulyo, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2005, hal. 3

pokok hartanya (seperti harta yang berstatus gadai), atau utang piutang yang berkaitan dengan kewajiban pribadi yang mesti ditunaikan (misalnya pembayaran kredit), juga didalamnya terdapat harta yang akan diturunkan kepada para ahli waris yang sah.<sup>64</sup>

Menurut Syahril Sofyan, peristiwa kematian menurut hukum mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan (baik berupa aktiva maupun pasiva) yang tadinya dimiliki oleh seorang peninggal harta, beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli warisnya secara bersama-sama.<sup>65</sup> Ahli waris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut untuk dapat menerima warisan, yaitu meliputi:

- a. Pewaris telah meninggal dunia.
- b. Ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia.

Ketentuan ini tidak berarti mengurangi makna Pasal 2 BW yang mengatur bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan anak menghendakinya. Apabila anak tersebut meninggal saat dilahirkan, anak tersebut dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, bayi dalam kandungan juga sudah

---

<sup>64</sup>Febrianti Maripigi, et.al. Pengalihan Tanggung Gugat Penyelesaian Utang Kepada Ahli Waris Akibat Meninggalnya Pewaris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol. IX, No.2, Maret 2021, hal.122

<sup>65</sup>Syahril Sofyan, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2011), hal. 5

diatur haknya oleh hukum sebagai ahli waris dan telah dianggap cakap untuk mewaris.

- c. Seorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ahli waris tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai seorang yang tidak patut mewaris karena kematian atau tidak dianggap sebagai tidak cakap untuk menjadi ahli waris.

Pada pasal 36 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengatur mengenai harta bersama dan harta bawaan suami/ isteri yang di mana masing-masing apabila melakukan perbuatan hukum harus mendapatkan persetujuan dari suami/isterinya.

Berdasarkan Pasal 830 BW, tidak ada pewarisan tanpa kematian. Pasal 831-833 BW mengatur bahwa harta peninggalan merupakan objek pewarisan dan ahli waris berhak atas warisan tersebut. Untuk menghindari sengketa dikemudian hari, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 834 BW bahwa ahli waris mempunyai hak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya.

## **F. Landasan Teori**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan

kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>66</sup>

Hans Hendrik Brydesholt dan Kristine Yigen menulis:

*“Each individual's legal protection is the fundamental pillar of human rights since an individual's protection in relationship to the state constitutes the point of the departure and the basis of these rights”.*<sup>67</sup>

Perlindungan hukum masing-masing individu adalah pilar dasar hak asasi manusia karena perlindungan individu dalam hubungan dengan konstitusi negara merupakan titik tolak dan dasar hak-hak ini. Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep universal, dalam arti dianut dan ditetapkan oleh setiap negara yang mengedepankan diri sebagai negara hukum. Namun, seperti yang disebutkan Paulus E. Lotulung, masing-masing negara mempunyai cara dan mekanismenya sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum tersebut dan juga sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan.<sup>68</sup>

*“Community law influences legal protection in the member states in two ways: (a) it has created the preliminary ruling procedure, and (b) the legal protection has to comply with the principle of effective judicial protection which means that there has to be a remedy for interim legal protection for liability actions...”*<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal. 54.

<sup>67</sup> Erik Andre Andersen dan Birgit Lindsnaes, *Towards New Global Strategies: Public Goods and Human Rights*, Martinus Nijhoff Publishers, Leiden, 2007, hal. 237

<sup>68</sup> Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 282.

<sup>69</sup> Rene Seerden dan F. A. M. Stroink, *Administrative Law of the European Union, Its Member States and the United: A Comparative Analysis*, Intersentia, Groningen, 2002), hal. 300.

Hukum masyarakat mempengaruhi perlindungan hukum disejumlah negara-negara anggota (Uni Eropa) dalam dua cara, yaitu: (a) telah tercipta prosedur yang menjadi aturan utama; dan (b) perlindungan hukum harus memenuhi prinsip perlindungan peradilan yang efektif yang berarti harus ada upaya hukum dengan melakukan perlindungan hukum untuk tindakan-tindakan pertanggungjawaban.

Sementara Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra menyatakan bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.<sup>70</sup> Sunaryati Hartono menyatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk kaum yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>71</sup>

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum, yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktik, ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup>Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hal. 118.

<sup>71</sup>Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, h. 55.

<sup>72</sup>Maria Alfons, "Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual", Ringkasan

Fungsi primer hukum, yaitu melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Disamping itu, hukum berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.<sup>73</sup>

Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta berpendapat bahwa fungsi hukum adalah untuk memberi perlindungan. Hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>74</sup>

Perlindungan hukum harus melihat tahapan, yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat, yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat, dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap

---

*Disertasi Doktor*, Universitas Brawijaya, Malang, 2010, hal. 18.

<sup>73</sup>Supanto, "Perlindungan Hukum Wanita", "[Http://Supanto.Staff.Hukum.Uns.Ac. Id/](http://Supanto.Staff.Hukum.Uns.Ac.Id/)", diakses pada 2 Februari 2021.

<sup>74</sup>Lili Rasjidi dan B Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1994, hal. 64.

mewakili kepentingan masyarakat.

Edgar Morscher, dkk menyatakan bahwa:

*“though legal protection of nature is possible without the recognition of rights, conceiving the protection of nature not only as a matter of legal duty but also as a matter of giving nature “its due” is expected to make this protection more effective and reliable”.*<sup>75</sup>

Perlindungan hukum pada dasarnya bersifat kemungkinan tanpa pengakuan hak, mengandung perlindungan yang pada dasarnya tidak hanya sebagai masalah kewajiban hukum, tetapi juga sebagai persoalan pemberian yang bersifat "haknya" yang diharapkan untuk membuat perlindungan ini lebih efektif dan dapat diandalkan.

Zahirin Harahap berpendapat bahwa negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu : 1) Perlindungan hukum yang preventif, yaitu perlindungan hukum kepada rakyat yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi bentuk yang menjadi definitif; dan 2) Perlindungan hukum yang represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Kedua bentuk perlindungan hukum tersebut bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta

---

<sup>75</sup>Edgar Morscher dkk, *Applied Ethics in a Troubled World*, Kluwer Academic Publishers, Boston,1998, hal. 31.

berlandaskan pada prinsip negara hukum.<sup>76</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengikat. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim, dan administrasi (pemerintah).<sup>77</sup> Kepastian hukum adalah kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi (pemerintah). Sedangkan aspek lainnya dari konsep kepastian hukum ialah fakta bahwa seorang individu harus dapat menilai akibat-akibat dari perbuatannya, baik akibat tindakan maupun kelalaian.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu: 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh

---

<sup>76</sup>Zahirin Harahap, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 2.

<sup>77</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 2006, hal. 208.

dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>78</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>79</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau

---

<sup>78</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1999, hal. 23.

<sup>79</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung : Jakarta, 2002, hal. 82.

melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>80</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya. Dengan demikian, keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya, akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 158.

<sup>81</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Mencari Menemukan dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 61.