



PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM AKTA PPJB LUNAS TANPA TENGGAT WAKTU: RISIKO DAN PERAN NOTARIS

LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN A FULLY PAID DEED OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITHOUT A SPECIFIED TIME LIMIT: RISKS AND THE ROLE OF THE NOTARY

Steven Galileo Haryanto

Universitas Tarumanagara
E-mail: sgalileo10@gmail.com

M. Sudirman

Universitas Tarumanagara
E-mail: m.sudirman321@gmail.com

Benny Djaja

Universitas Tarumanagara
E-mail: bennyd@fh.untar.ac.id

Abstrak

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh notaris saat pembeli telah melunasi seluruh harga objek jual beli, namun belum terjadi peralihan hak karena penjual belum memenuhi kewajibannya. Permasalahan muncul ketika PPJB tersebut tidak mencantumkan tenggat waktu pemenuhan kewajiban oleh penjual, sehingga berpotensi menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban serta menyulitkan pembeli dalam membuktikan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan dan kekuatan mengikat PPJB tanpa tenggat waktu, mengidentifikasi risiko hukum yang timbul bagi pembeli, serta merumuskan peran notaris dalam menjamin proporsionalitas dan kepastian hukum dalam isi akta. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan data primer berupa peraturan perundang-undangan dan data sekunder berupa literatur hukum. Hasil kajian menunjukkan bahwa PPJB tanpa tenggat waktu tetap sah secara formil, namun berisiko secara substantif. Oleh karena itu, klausul tenggat waktu penting dimasukkan dalam PPJB sebagai bentuk perlindungan hukum preventif terhadap risiko wanprestasi oleh penjual.

Kata kunci: *PPJB Lunas; Wanprestasi; Tenggat Waktu.*

Abstract

A fully paid preliminary sale and purchase agreement is a legal instrument prepared by a notary when the buyer has paid the full purchase price, but the transfer of ownership has not yet occurred due to the seller's pending obligations. Problems arise when such agreements do not specify a clear deadline for the seller to fulfill their obligations, creating a legal imbalance and making it difficult for the buyer to prove default or breach of contract. This study aims to analyze the validity and binding force of preliminary sale and purchase agreements without a specified timeframe, identify the legal risks faced by buyers, and formulate the notary's role in ensuring proportionality and legal certainty

in the drafting of the deed. This research uses a normative legal approach, with primary data derived from statutory regulations and secondary data from legal literature. The findings indicate that although these agreements are formally valid, the absence of a time clause presents substantive legal risks. Therefore, including a clear deadline clause is essential as a form of preventive legal protection against breach of contract by the seller.

Keywords: *Preliminary sale and purchase agreement; Breach of contract; Deadline clause.*

A. PENDAHULUAN

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan satu bentuk akta yang dibuat di hadapan Notaris atas kehendak dan juga keinginan para pihak dengan memenuhi ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).¹ Akta PPJB merupakan instrumen hukum yang sangat umum digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Indonesia. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekaligus menjadi dasar hukum bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli. Dalam praktiknya, terdapat berbagai jenis PPJB yang dijumpai, salah satunya adalah PPJB lunas, yaitu kondisi di mana pembeli telah melunasi seluruh harga tanah atau bangunan, namun peralihan hak belum terjadi karena masih terdapat kewajiban administratif dari penjual yang belum diselesaikan, seperti pembayaran pajak, pengurusan sertifikat, atau kehadiran dalam proses AJB. Ketiadaan batas waktu ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya namun tidak memiliki dasar kuat untuk menuntut wanprestasi apabila penjual menunda atau bahkan menghilang tanpa menyelesaikan kewajibannya, maupun bagi penjual yang telah memenuhi seluruh kewajibannya tetapi pembeli belum melunasi kewajibannya. Dalam praktik, kondisi ini dapat dimanfaatkan oleh salah satu pihak untuk mengulur waktu atau menghindari tanggung jawab, sehingga menimbulkan risiko hukum yang signifikan bagi pihak lain yang telah beritikad baik dan melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat subjektif (sepakat untuk mengikatkan diri dan cakap untuk membuat suatu perikatan) dan syarat objektif (hal tertentu dan causa yang halal). Kemudian juga berdasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata di mana tertulis “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Maka jelas bahwa asas kepastian hukum dan itikad baik juga menjadi prinsip fundamental dalam hukum perjanjian, di mana para pihak harus melaksanakan isi perjanjian secara jujur dan proporsional. Ketika salah satu pihak telah memenuhi prestasinya, sementara pihak lain menunda tanpa kepastian waktu, maka keseimbangan dan proporsionalitas dalam perjanjian menjadi terganggu.

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaidah, melainkan merupakan perimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang

¹ Istadevi Utami Rahardika, Ni Luh Gede Astariyani, dan I Nyoman Sumardika. 2023. “Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan”. *Jurnal Acta Comitatus* 8 (2): 213–225.

tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Kalau ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang oleh hukum.² Asas proporsionalitas dalam perjanjian, khususnya dalam PPJB, menuntut agar hak dan kewajiban para pihak dijalankan secara seimbang. Ketidakseimbangan dapat terjadi apabila PPJB tidak memuat ketentuan yang jelas mengenai jangka waktu pemenuhan kewajiban, sehingga salah satu pihak berpotensi menunda atau mengabaikan prestasinya tanpa batas waktu yang pasti. Minimnya pengaturan teknis yang secara rinci mengatur kewajiban dan tenggat waktu dalam PPJB dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan berkurangnya perlindungan bagi para pihak. Oleh karena itu, penting adanya regulasi pendukung dan praktik yang baik agar asas proporsionalitas dapat terwujud dalam seluruh tahapan perjanjian, mulai dari perancangan hingga pelaksanaan kontrak.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta autentik memuat secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta autentik juga menjadi perhatian penting dalam kerangka proporsionalitas. Notaris harus memastikan bahwa seluruh data dan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta telah diverifikasi secara cermat, serta seluruh klausul telah disusun sedemikian rupa untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak secara seimbang. Tindakan notaris yang lalai atau tidak cermat dapat menimbulkan akibat hukum serius, baik terhadap keabsahan akta maupun terhadap tanggung jawab pribadi notaris secara perdata, administratif, bahkan pidana. Dengan demikian, urgensi pengaturan tenggat waktu dalam PPJB tidak hanya penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, tetapi juga sebagai upaya menciptakan praktik transaksi properti yang sehat, adil, dan berintegritas. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum perjanjian di Indonesia, khususnya dalam memberikan rekomendasi perbaikan terhadap praktik pembuatan PPJB agar lebih menjamin proporsionalitas, keadilan, dan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Perjanjian bertujuan untuk memberikan jaminan bagi para pihak agar hak dan kewajibannya dapat dilaksanakan secara adil dan proporsional. Tanpa adanya batas waktu yang jelas, pembeli kehilangan dasar hukum yang kuat untuk menuntut pemenuhan prestasi atau mengajukan gugatan wanprestasi terhadap penjual. Hal ini juga dapat menghambat upaya pembeli dalam memperoleh perlindungan hukum melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Dari sisi praktik notariat, notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memastikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat telah memenuhi unsur kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Prinsip kehati-hatian ini tercermin dalam kewajiban notaris untuk memverifikasi identitas dan kelayakan para pihak, memeriksa keabsahan objek yang menjadi subjek perjanjian, serta memastikan bahwa seluruh klausul, termasuk tenggat waktu, telah diatur secara jelas dan proporsional. Kegagalan notaris dalam memastikan kejelasan isi perjanjian dapat menimbulkan pertanyaan terkait profesionalisme dan akuntabilitas notaris dalam menjalankan tugasnya.

Ketiadaan tenggat waktu dalam PPJB juga berdampak pada aspek pembuktian dan penegakan hak di pengadilan. Dalam praktiknya, ketika terjadi sengketa, pembeli yang telah melunasi pembayaran sering kali mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya wanprestasi dari pihak penjual, karena tidak adanya batas waktu yang jelas

2 Sudikno Mertokusumo. 2010. "Mengenal Hukum: Suatu Pengantar". Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka. Hlm. 52.

untuk pemenuhan kewajiban penjual. Hal ini dapat menyebabkan pembeli kehilangan kesempatan untuk memperoleh perlindungan hukum yang efektif, bahkan berpotensi menimbulkan kerugian materil dan immateril yang tidak kecil. Permasalahan semakin kompleks apabila objek PPJB berupa tanah atau bangunan yang status hukumnya belum sepenuhnya jelas, misalnya masih dalam proses sertifikasi atau terdapat sengketa dengan pihak ketiga. Tanpa adanya tenggat waktu yang tegas, pembeli tidak memiliki kepastian kapan hak atas tanah atau bangunan tersebut akan benar-benar beralih kepadanya. Kondisi ini membuka peluang terjadinya praktik-praktik tidak sehat, seperti penjual yang melakukan penjualan ganda atau mengagunkan objek yang sama ke pihak lain, sehingga menimbulkan risiko hukum berlapis bagi pembeli. Selain itu, dalam konteks pembangunan perumahan dan apartemen, PPJB sering digunakan oleh developer untuk mengikat calon pembeli sebelum proses pembangunan selesai. Jika PPJB tidak diatur secara jelas, khususnya mengenai waktu serah terima dan pemenuhan kewajiban, maka akan sangat merugikan pembeli, terutama dalam kasus keterlambatan pembangunan atau bahkan kegagalan proyek. Oleh karena itu, pengaturan klausul waktu dalam PPJB menjadi sangat krusial sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum preventif dan untuk menjaga proporsionalitas antara hak dan kewajiban para pihak.

Permasalahan utama dalam tulisan ini terletak pada potensi ketimpangan posisi hukum pembeli dalam PPJB lunas yang tidak mencantumkan tenggat waktu pemenuhan kewajiban oleh penjual. Meskipun secara formil perjanjian tersebut sah dan tetap mengikat, ketiadaan batas waktu eksplisit dalam akta dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaan kewajiban dan pembuktian wanprestasi apabila terjadi sengketa. Kondisi ini menjadi penting untuk dianalisis mengingat terdapat solusi normatif maupun praktik yang dapat digunakan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli.

B. METODE

Penelitian dalam penulisan jurnal ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif di mana penelitian hukum normatif pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang akan mengkaji aspek-aspek (untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada di dalam) internal dari hukum positif. Hal ini dilakukan sebagai konsekuensi dari adanya pandangan bahwa hukum merupakan suatu lembaga yang otonom yang tidak mempunyai hubungan apapun dengan lembaga-lembaga sosial lainnya. Oleh karena itu hukum sebagai suatu sistem, mempunyai kemampuan untuk hidup, tumbuh dan berkembang di dalam sistemnya sendiri. Sehingga, apabila memang suatu penelitian, diakui sebagai salah satu cara untuk menyelesaikan masalah-masalah yang ada, maka yang dipandang sebagai masalah dalam penelitian dengan pendekatan ini, hanya terbatas pada masalah-masalah yang ada di dalam sistem hukum itu sendiri.³

Data Primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku, terkait dengan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan juga akibat hukumnya jika tidak ada tenggat waktu pemenuhan kewajiban dalam akta tersebut. Kemudian untuk data sekunder penulis menggunakan jurnal dan juga buku terkait hal tersebut.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

³ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer". Jurnal Gema Keadilan 7 (1): 20-33.

1. Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Tenggat Waktu Pemenuhan Kewajiban

Dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sale*, hal ini terlihat dalam *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu *koop overeenkomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUH Perdata. Dalam hukum Inggris terlihat bahwa ada perbedaan prinsip antara *sale* dan *agreement sale*. *Sale* terdiri atas perjanjian jual beli dan pemindahan hak milik, *agreement to sale* belum tentu ada penyerahan hak milik. Pada dasarnya, terjadinya perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya penyesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUHPerdata). Walaupun telah terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda.⁴

Pasal 1457 KUH Perdata menjelaskan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pengertian jual beli berarti para pihak mengadakan perjanjian, di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harganya. Walaupun pada pasal di atas tidak disebutkan berupa harga yang dibayarkan oleh pihak lainnya, tetapi harus berupa uang, karena kalau barang bukan lagi perjanjian jual beli, melainkan tukar-menukar. Kemudian Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Pasal ini menerangkan perjanjian jual beli yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak, mengenai barang yang diserahkan penjual dalam jual beli dan harga yang dibayarkan oleh pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tergolong perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Dalam pasal itu dinyatakan bahwa, walau barang dan harga belum diserahkan dan belum dibayar, berarti setelah tercapai kesepakatan antara para pihak, maka pihak pembeli sudah berhak menuntut agar penjual menyerahkan barang, sedangkan pembeli berhak menuntut pembayaran harganya. Masalah yang mana diserahkan lebih dahulu apakah barang atau harga, hal itu tergantung kesepakatan para pihak.⁵ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan dalam transaksi jual beli, khususnya properti, ketika pihak-pihak belum dapat langsung melakukan peralihan hak karena syarat administratif atau teknis belum terpenuhi. Misalnya, dalam praktik, PPJB digunakan ketika sertifikat masih dalam proses pemecahan atau izin mendirikan bangunan (IMB) belum terbit. PPJB memberikan dasar hukum untuk melanjutkan ke tahap akhir berupa Akta Jual Beli (AJB), sehingga memiliki fungsi mengikat dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak selama belum dapat dilakukan pemindahan hak secara resmi.

PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian, maka PPJB tunduk pada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan

4 Salim H.S. 2020. “Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak”. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 48 – 49.

5 Ahmad Miru dan Sakka Pati. 2022. “Hukum Perjanjian : Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)”. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 5 – 6.

para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pasal 1320 KUH Perdata ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun dia bercerai sebelum mencapai usia 21 tahun. Jadi, janda atau duda tetap dianggap cakap walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada di bawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros. Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seibu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetap hal yang tidak tentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.⁶ Artinya selama keempat unsur ini terpenuhi, maka PPJB tetap sah secara formil, meskipun tidak memuat tenggat waktu pelaksanaan kewajiban.

Kendati demikian, keberlakuan hukum suatu perjanjian tidak hanya dinilai dari keabsahannya secara formil, tetapi juga kekuatan mengikat dan efektivitas pelaksanaannya. Hal ini merujuk pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini merupakan pasal yang paling populer karena di sinilah disandarkan asas kebebasan berkontrak, meskipun ada juga yang menyandarkannya pada Pasal 1320, atau pada keduanya. Namun, apabila dicermati pasal ini, khususnya ayat (1) atau alinea (1), sebenarnya ada tiga hal pokok (asas) yang terkandung di dalamnya, yaitu: (a.) pada kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” menunjukkan asas kebebasan berkontrak; (b.) pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” menunjukkan asas kekuatan mengikat atau yang orang sebut asas *pacta sunt servanda*; (c.) pada kalimat “bagi mereka yang membuatnya” menunjukkan asas personalitas. Walaupun demikian, kalimat tersebut merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipenggal-penggal seperti tersebut di atas. Jadi pemenggalan di atas hanya untuk melihat kandungan dari pasal tersebut. Ayat (2) atau alinea (2) pasal ini

6 Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. “Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW”. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. Hlm. 67 – 69.

menentukan bahwa perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Ayat (3) atau alinea (3), ini merupakan sandaran asas itikad baik, yaitu bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339 KUH Perdata menjelaskan “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah: (a.) isi perjanjian; (b.) kepatutan; (c.) kebiasaan; dan (d.) undang-undang.⁷ Meskipun kedua pasal tersebut menjelaskan dengan baik tentang itikad baik dan kepatutan namun tanpa adanya ketentuan waktu yang jelas dalam PPJB, maka pelaksanaan kewajiban antar pihak menjadi kabur dan berpotensi menimbulkan multitafsir. Dalam konteks ini, keberadaan tenggat waktu bukan hanya bersifat administratif, tetapi esensial untuk menegaskan kapan hak dan kewajiban harus dipenuhi, serta menentukan kapan suatu pihak dapat dianggap wanprestasi. Tanpa tenggat waktu, perjanjian tetap mengikat secara hukum, tetapi kekuatan mengikat secara praktis menjadi lemah, karena sulit menentukan saat pelanggaran atau kelalaian terjadi.

Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli merupakan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris, yang memiliki karakteristik yuridis yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya akan disebut UUJN. Salah satunya bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh notaris dalam bentuk dan tata caranya telah ditentukan oleh Pasal 1 angka 7 UUJN. Notaris merupakan pejabat umum yang telah diberi kewenangan dalam pembuatan akta autentik yang telah ditetapkan UUJN, maka syarat-syarat dalam penulisan akta merupakan hal yang sangat penting. Karena jika ada syarat yang tidak terpenuhi dapat mengakibatkan akta tersebut terdegradasi dan tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan ketentuan di atas, seorang notaris harus membuat akta harus sesuai dengan ketentuan formil dan juga harus sesuai dengan ketentuan materiil yang termuat dalam undang-undang sebagai pengaturan proses pembuatan akta yaitu:

a. Syarat Formil :

- 1.) Pasal 38 UUJN, memuat ketentuan-ketentuan format yang dibuat sesuai dengan format yang sudah ditentukan yang terdiri atas awal akta, badan akta dan akhir akta;
- 2.) Pasal 39 UUJN, mengenai Para pihak yang berpentingan harus cakap melakukan perbuatan hukum dan paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah serta harus dikenal atau diperkenalkan kepada notaris;
- 3.) Pasal 40 UUJN, mengenai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang akan dibacakan oleh notaris harus dihadiri saksi-saksi paling sedikit 2 (dua) orang, paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dan seorang saksi harus orang lain yang

7 Ibid. Hlm 78 – 79.

tidak mempunyai hubungan darah ataupun perkawinan dengan para pihak atau dengan notaris.

- 4.) Pasal 43 UUJN, Akta autentik harus dibuat dalam Bahasa Indonesia dengan pengecualian jika para pihak tidak mengerti Bahasa Indonesia maka wajib menerjemahkan isi akta dalam Bahasa yang dipahami oleh para pihak;
 - 5.) Pasal 44 UUJN, akta autentik harus ditandatangani oleh semua para pihak yang hadir di hadapan notaris termasuk saksi-saksi kecuali para pihak tidak dapat menandatangani akta dengan menyebutkan alasannya yang harus dinyatakan secara tegas pada akhir akta. Pasal ini mengatur mengenai syarat formil;
 - 6.) Pasal 48 UUJN, mengenai larangan isi akta tidak boleh diubah dengan cara penggantian, penambahan, pencoretan, sisipkan, penghapusan dan/atau ditulis tindi kecuali jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris;
 - 7.) Pasal 49 UUJN, mengenai jika seorang notaris ingin melakukan perubahan isi akta namun tidak sesuai atau tidak dipenuhinya ketentuan cara perubahan kata, huruf atau angka yang diatur dalam UUJN. Apabila tidak menunjuk bagian yang diubah maka perubahan tersebut tidak sah;
 - 8.) Melanggar Pasal 50 UUJN, jika seorang notaris ingin melakukan pencoretan isi akta namun tidak sesuai atau tidak dipenuhinya ketentuan cara pencoretan kata, huruf atau angka yang diatur dalam UUJN;
 - 9.) Pasal 51 UUJN, mengenai memuat mengenai seorang notaris berwenang untuk membenarkan kesalahan tulisan, atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat berita acara pembetulan tersebut, diberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta dan notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak yang berkepentingan;
 - 10.) Pasal 52 UUJN, jika Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri atau orang lain yang memiliki hubungan darah atau hubungan dari perkawinan ataupun melalui perantara kuasa;
- b. Syarat Materiil:
- 1.) Memuat keterangan perbuatan hukum;
 - 2.) Memuat semua keterangan baik atas kesepakatan dan keinginan para pihak yang berkepentingan;
 - 3.) Pembuatan akta dibuat dimaksud sebagai alat bukti untuk kepentingan para pihak;

Ketentuan-ketentuan tersebut memuat mengenai proses seorang notaris melakukan kegiatan dari tahap pembuatan akta hingga pembacaan akta namun mengandung pelanggaran atau tidak sesuai dengan ketentuan tersebut di atas maka dapat mengakibatkan akta notaris mengalami degradasi menjadi kekuatan pembuktian di bawah tangan. Kepastian tentang materiil akta sangat penting karena menyangkut keterangan atau pernyataan yang dimuat pada akta autentik atau keterangan para pihak yang disampaikan di hadapan notaris dan harus dinilai besar. Supaya notaris tidak salah menggunakan kewenangannya tersebut dalam menjalankan tugas jabatannya, maka diperlukan suatu pengawasan terhadap kinerja notaris. Karena jika notaris tidak menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab yang dirugikan adalah kepentingan masyarakat. Sebagaimana uraian di atas, maka terkandung dalam UUJN, yang memuat suatu pelanggaran, jikalau seorang notaris melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dapat mengakibatkan akta yang dibuat notaris mengalami degradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Maka dari itu terdapat indikasi mengenai akta autentik hanya memiliki kekuatan pembuktian akta

di bawah tangan, tetapi akta tersebut masih dapat mengikat para pihak selama belum ada putusan dari pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Jika ada putusan yang menyatakan akta autentik tersebut telah melanggar syarat pembuatan akta yang telah diatur dalam UUJN, maka akta tersebut terdegradasi dan hanya memiliki kekuatan akta di bawah tangan.

Notaris jika melakukan suatu kesalahan dalam membuat akta autentik maka akta tersebut tidak semata-mata langsung menjadi akta di bawah tangan, tetapi harus ada salah satu pihak yang mengajukannya ke pengadilan. Maka pada pengadilanlah yang berhak memutuskan mengenai akta autentik tersebut akankah terdegradasi atau akta tersebut mengalami batal demi hukum atau bahkan akta tersebut tetap dapat menjadi akta autentik tanpa mengalami penurunan. Jadi mulai berlakunya suatu akta terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan, terhitung sejak adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁸ Perihal Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tanpa adanya tenggat waktu pemenuhan kewajiban juga sama, tidak semata-mata langsung menjadi akta di bawah tangan apabila akta tersebut masih menaati syarat formil dan materiil dalam proses pembuatan akta.

2. Risiko Hukum Akibat Tidak Ditetapkannya Tenggat Waktu Pemenuhan Kewajiban dalam PPJB Lunas

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memahami asas-asas pelaksanaan jabatan Notaris yang baik salah satunya adalah Asas kepastian hukum dan juga Asas Proporsionalitas. Asas kepastian hukum adalah di mana Akta Notaris sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh harus mampu memberikan kepastian hukum kepada para pihak sehingga harus dibuat dengan berpedoman dan tunduk secara normatif kepada aturan hukum yang berlaku dan dituangkan ke dalam akta. Sementara Asas Proporsionalitas adalah di mana Notaris harus menjaga menaruh perhatian pada kepentingan para pihak agar tindakan yang tercantum dalam akta dibuat secara proporsional dengan tidak menguntungkan atau merugikan salah satu pihak.⁹ Maka dengan dibuatnya Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tanpa tenggat waktu dapat dikatakan bahwa akta tersebut tidak proporsional karena dapat merugikan suatu pihak karena dengan akta tersebut tidak menjamin kepastian hukum terkait dengan tenggat waktu pemenuhan kewajiban.

Asas proporsionalitas lebih tepat dipergunakan sebagai landasan pertukaran hak dan kewajiban dalam perjanjian, yang mempunyai perspektif komprehensif dan dapat ditelusuri melalui karakteristik maupun daya kerjanya. Pada dasarnya, asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak” yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan. Makna dari itu, asas proporsionalitas bermakna sebagai “asas yang melandasi atau mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya dalam seluruh proses kontraktual”.¹⁰ Asas proporsionalitas dalam hukum perjanjian merujuk pada keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak secara adil dan wajar. Asas ini sangat penting dalam konteks kontrak yang tidak memuat tenggat waktu, karena tanpa acuan waktu, maka beban kewajiban dapat menjadi timpang antara satu pihak dengan pihak lainnya. Ketika salah satu pihak telah melaksanakan kewajibannya, namun pihak lain tidak segera merespons tanpa batas waktu yang jelas, maka terjadi ketidakseimbangan yang mencederai prinsip keadilan dan kepastian

8 Ling Fransiska, Daly Erni, dan Pieter Everhardus Latumenten. 2021. “Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016)”. *Jurnal Indonesian Notary* 3 (2): 339–357.

9 Benny Djaja. 2024. “Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid II”. Jakarta: Damera Press. Hlm. 26 – 27.

10 Syamsul Bahri dan Andhyka Muchtar. 2023. “Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Jual-Beli Pada Kontrak Komersial”. *Jurnal Pilar Keadilan* 3 (1): 98–111.

hukum. Oleh karena itu, asas proporsionalitas mendorong agar isi perjanjian tidak hanya sah secara formil, tetapi juga adil secara substansi. Maka daripada itu Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli seharusnya tercantum tenggat waktu pemenuhan kewajiban dalam akta agar dapat menjamin kepastian hukum dan dapat menjadi proporsional.

Namun apabila Akta PPJB tidak dibuat dengan proporsional maka risiko hukum dalam PPJB lunas tanpa tenggat waktu muncul dari ketidakjelasan batas waktu pelaksanaan kewajiban oleh pihak penjual setelah pembeli melunasi pembayaran. Dalam praktik, kondisi ini sering terjadi ketika pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk pelunasan harga, namun penjual belum menyelesaikan kewajiban administratifnya seperti pengurusan sertifikat, pelunasan pajak, atau menghadiri proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Ketiadaan tenggat waktu dalam PPJB menyebabkan tidak adanya dasar yang jelas untuk menentukan kapan penjual dianggap lalai atau telah melakukan wanprestasi. Akibatnya, pembeli berada dalam posisi hukum yang lemah, meskipun telah beritikad baik dan melaksanakan prestasinya secara penuh.

Dampak dari hal ini cukup serius. Bagi pembeli, ketiadaan tenggat waktu berarti ia tidak dapat dengan pasti menuntut penjual untuk melaksanakan kewajibannya, karena tidak ada dasar waktu yang jelas untuk menyatakan telah terjadi kelalaian. Akibatnya, pembeli rentan mengalami kerugian jika nilai tanah atau bangunan naik dan objek tersebut tidak segera dialihkan. Bahkan, penjual yang beritikad tidak baik dapat menunda pemenuhan kewajibannya, misal penjual menjaminkan tanah dan bangunan yang akan dialihkan tersebut, padahal penjual sudah menerima pelunasan dari pembeli, dan pembeli kesulitan untuk melakukan penuntutan karena tidak memiliki dasar waktu pelaksanaan prestasi. Hal tersebut berisiko mengalami sengketa, dan gugatan wanprestasi menjadi sulit dibuktikan karena tidak terdapat parameter temporal dalam akta. Sengketa ini semakin rumit jika masuk ke ranah pengadilan, di mana hakim memerlukan tolok ukur objektif mengenai kapan prestasi dianggap lalai, yang dalam hal ini tidak tersedia.

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Risiko Wanprestasi Penjual dan Peran Notaris dalam PPJB Lunas

Kebiasaan sebagai pelengkap suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Demikian pula undang-undang dan kebiasaan, termasuk kepatutan dan kelayakan, juga harus ditambahkan ke dalam perjanjian dengan itikad baik. Kepatutan dan kelayakan tidak dapat ditambahkan secara mandiri, tetapi hanya dapat diterapkan bersama, yakni jika ada kekosongan yang tidak dapat ditutup oleh undang-undang atau kebiasaan. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan dari bunyi ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa berhadapan dengan kekosongan perjanjian yang dibuat, maka ke dalam kekosongan tersebut dapat ditambahkan segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Apakah penambahan tersebut harus dilakukan pada saat perjanjian dibuat atau sebaliknya pada waktu persetujuan harus dilaksanakan tidak perlu diperdebatkan. Satu dan lain hal karena para pihak pada waktu menutup perjanjian kadang-kadang tidak melihat lebih jauh dari apa yang terjadi setelah ditutupnya perjanjian. Lagi pula, itikad baik harus diterapkan, baik pada saat ditutupnya perjanjian maupun waktu perjanjian dilaksanakan.

Apabila tidak ada itikad baik dari para pihak untuk menuntaskan kewajiban dari Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli biasa dikenal dengan wanprestasi. Dalam hukum

perjanjian di Indonesia, wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap perjanjian atau kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perikatan. Wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, melaksanakan kewajiban tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan kewajiban, atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan. Berikut adalah bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi:¹¹

a. Tidak Melaksanakan Prestasi Sama Sekali

Dalam hal ini, debitur (pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi) tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam kontrak. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, penjual tidak menyerahkan barang yang sudah dibayar oleh pembeli. Wanprestasi semacam ini termasuk yang paling serius karena adanya ketidakpatuhan total terhadap ketentuan perjanjian.

b. Melaksanakan Prestasi Terlambat (*Mora Debitoris*)

Mora debitoris terjadi ketika debitur memenuhi kewajibannya, tetapi melakukannya di luar waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini, keterlambatan pelaksanaan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur (pihak yang memiliki hak untuk menerima prestasi). Misalnya, dalam proyek konstruksi, apabila kontraktor tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal yang ditentukan, hal ini dapat dikategorikan sebagai *mora debitoris*.

c. Melaksanakan Prestasi Tidak Sesuai dengan yang Diperjanjikan

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika debitur memenuhi kewajibannya, namun prestasi yang dilaksanakan tidak sesuai dengan syarat atau spesifikasi yang telah disepakati. Misalnya, dalam kontrak pengadaan barang, jika kualitas barang yang diserahkan tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan, maka hal ini termasuk wanprestasi.

d. Melakukan Tindakan yang Dilarang dalam Perjanjian

Selain kewajiban untuk melakukan sesuatu, suatu kontrak dapat juga mencantumkan larangan bagi pihak tertentu untuk melakukan tindakan tertentu. Jika debitur melanggar larangan tersebut, maka hal ini dianggap sebagai wanprestasi. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa, jika penyewa menggunakan properti sewaan untuk kegiatan yang dilarang (seperti kegiatan ilegal), maka hal tersebut merupakan wanprestasi.

Pasal 1238 menjelaskan bahwa “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Pasal ini menerangkan tentang kapan seseorang dianggap wanprestasi dalam suatu perjanjian. Namun, karena pengertian wanprestasi belum disinggung pada pasal sebelumnya, terlebih dahulu diterangkan tentang apa yang dimaksud dengan wanprestasi. Seseorang dikatakan wanprestasi, jika, tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Wanprestasi dapat terjadi dengan dua cara, yakni sebagai berikut: (1) Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang

11 Frisca Adelia Stevani, Riovaldi Paruntungan Silalahi, Syahla Pridehan, Velissa Maharani, dan Surahmad. “Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak”. *Jurnal Media Hukum Indonesia* 2 (4): 972–979.

dijadikan patokan tentang wanprestasinya debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. Jadi pada intinya ada pemberitahuan, walaupun dalam pasal ini dikatakan surat perintah atau akta sejenis. Namun, yang paling penting ada peringatan atau pemberitahuan kepada debitur agar dirinya mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi. (2) Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi pada waktu tersebut, dia telah wanprestasi.¹²

Dalam hal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanpa tenggat waktu pemenuhan kewajiban dan semisal Penjual menghilangkan dan tidak memenuhi kewajibannya maka Penjual tersebut telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Dalam Pasal 1243 KUH Perdata ternyata bahwa, pada umumnya wanprestasi itu terjadi setelah debitur dinyatakan lalai (*ingebreeke*). Atas dasar itu untuk debitur dinyatakan lalai kadang-kadang disyaratkan somasi dan dalam hal-hal lain debitur wanprestasi karena hukum. Somasi diperlukan untuk terjadinya wanprestasi alasannya bahwa pada kebanyakan perikatan yang tidak menunjuk suatu jangka waktu tertentu, tanpa somasi debitur dianggap memenuhi prestasi tidak tepat pada waktunya. Bahkan bilamana tidak ditetapkan waktu terakhir untuk memenuhi prestasinya, maka haruslah diterima, bahwa kreditur dapat menerima prestasinya setiap waktu dan waktu tersebut dapat diukur sampai kapan saja, tanpa adanya wanprestasi. Untuk menghentikan agar debitur dalam menunda-nunda pemenuhan kewajiban prestasinya tidak bertentangan dengan kehendak debitur, undang-undang memberikan satu upaya untuk mengingatkan debitur akan waktu terakhir untuk pemenuhan itu dengan somasi dan sebagai pemberitahuan akan ganti rugi, apabila ia tidak memperhatikan jangka waktu tersebut. Dalam Arrestnya tanggal 12 Maret 1925 Hoge Raad memutuskan bahwa dengan suatu somasi yang tidak menentukan suatu jangka waktu tertentu untuk prestasi, debitur tidak dapat dinyatakan wanprestasi, bahkan bilamana somasi yang demikian itu diulangi. Pada ketentuan yang terakhir ini, pada umumnya kita anggap, bahwa somasi itu berguna untuk memperingatkan pihak debitur agar mengetahui, bahwa pihak kreditur menghendaki prestasi itu pada suatu waktu tertentu.¹³

Sehingga dalam hal semisal Penjual tidak memenuhi kewajibannya dan tidak beritikad baik maka Pembeli dapat memberikan somasi terlebih dahulu kepada Penjual. Dengan diberikannya surat somasi tersebut, apabila Penjual masih tidak memiliki itikad baik untuk berupaya memenuhi kewajibannya maka Pembeli sudah dapat menggugat Penjual karena telah melakukan wanprestasi, karena penjual tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya bahkan setelah diberikan surat somasi yang merupakan pernyataan dari Pembeli agar Penjual segera memenuhi kewajibannya agar transaksi jual beli dapat segera dilaksanakan, dalam hal jual beli hak atas tanah agar segera dapat dibuat Akta Jual Beli dan Pembeli mendapatkan haknya karena telah memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran lunas kepada Penjual.

D. KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas tanpa tenggat waktu tetap sah dan mengikat secara formil selama memenuhi syarat subjektif dan objektif menurut Pasal 1320 KUH Perdata serta memenuhi ketentuan formil dan materiil dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun, ketiadaan klausul tenggat waktu pemenuhan kewajiban

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati. "Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW". Op. Cit. Hlm. 8 – 9.

¹³ Yahman. 2017. "Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan. Jakarta: Prenada Media". Hlm. 36 – 37.

dalam PPJB tersebut menimbulkan kelemahan substantif, terutama bagi pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya secara penuh. Ketika penjual menunda pelaksanaan prestasinya tanpa batas waktu yang jelas, pembeli kesulitan membuktikan wanprestasi dan kehilangan pijakan untuk menuntut perlindungan hukum secara efektif.

Dalam kondisi ideal, pencantuman tenggat waktu dalam PPJB menjadi instrumen penting guna mewujudkan perlindungan hukum preventif yang proporsional dan adil. Prinsip proporsionalitas dan asas itikad baik menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban yang jelas dan dapat diukur. Namun, apabila PPJB telah terlanjur dibuat tanpa mencantumkan batas waktu, pembeli tetap dapat menempuh langkah hukum dengan mengirimkan somasi atau surat peringatan kepada penjual. Somasi ini berfungsi sebagai penegasan kehendak pembeli agar prestasi segera dilaksanakan, sekaligus sebagai dasar hukum untuk menyatakan penjual lalai (wanprestasi) apabila tidak diindahkan dalam jangka waktu yang wajar. Dengan demikian, somasi menjadi bentuk korektif terhadap kekosongan waktu dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata.

Dalam hal ini, peran notaris menjadi sangat strategis tidak hanya sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai penjaga keseimbangan kontraktual yang menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak. Notaris idealnya mencegah terjadinya PPJB tanpa tenggat waktu melalui kehati-hatian dalam merancang isi akta. Namun bila perjanjian sudah terlanjur dibuat, notaris tetap dapat memberikan advis hukum kepada para pihak mengenai pentingnya somasi sebagai bentuk perlindungan lanjutan. Oleh karena itu, penguatan peran notaris sebagai pihak yang bertanggung jawab secara moral dan profesional terhadap kejelasan dan kelengkapan isi akta menjadi krusial dalam mewujudkan praktik transaksi yang sehat, adil, dan berintegritas.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru dan Sakka Pati. 2022. *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Benny Djaja. 2024. *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jilid II. Jakarta: Damera Press.
- Fransiska, Ling, Daly Erni, dan Pieter Everhardus Latumenten. 2021. "Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016)". *Jurnal Indonesian Notary* 3 (2): 339–357.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer". *Jurnal Gema Keadilan* 7 (1): 20–33.
- Oemar Moechthar. 2024. *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*. Jakarta: Kencana.
- Rahardika, Istadevi Utami, Ni Luh Gede Astariyani, dan I Nyoman Sumardika. 2023. "Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan". *Jurnal Acta Comitatus* 8 (2): 213–225.

- Salim, H.S. 2020. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Stevani, Frisca Adelia, Riovaldi Paruntungan Silalahi, Syahla Pridehan, Velissa Maharani, dan Surahmad. “Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak”. *Jurnal Media Hukum Indonesia* 2 (4): 972–979.
- Syamsul Bahri dan Andhyka Muchtar. 2023. “Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Jual-Beli Pada Kontrak Komersial”. *Jurnal Pilar Keadilan* 3 (1): 98–111.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Yahman. 2017. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenada Media.