



KEKUATAN HUKUM AKTA PENGIKATAN DALAM JUAL BELI TANAH

Shinta Andriyani*, Wiwiek Wahyuningsih dan Arief Rahman

Universitas Mataram

Corresponding email : shintaandriyani@unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: bentuk kekuatan hukum akta penikatan jual beli tanah yang di buat oleh notais bagi para pihak akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual-beli tanah. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris, dengan metode pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*), pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data kemudian dianalisis kualitatif. Hasil penelitian dianalisissecara kualitatif yang sumber datanya diperoleh dari data kepustakaan, dan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa 1) Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-Belinya adalah sangat kuat, karena merupakan akta notarial yang bersifat akta otentik, 2) Akibat-akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah: (a) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, (b) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual.

Kata kunci: *Pengikatan Akta, Pembatalan Dan Akibat Hukumnya*

A. PENDAHULUAN

Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menghadirkan peraturan-peraturan mengenai tanah yang selama ini terdapat dualisme antara tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat dan menjadi pedoman bagi Pemerintah dan masyarakat, khususnya bagi pejabat pembuat aktatanah, Notaris dan pejabat lain yang berwenang dalam melaksanakan tugasnya yang berkaitan dengan tanah. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka telah dicabut ketentuan-ketentuan tentang hukum benda yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai tanah, bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali hipotek. Dengan demikian hak eigendom telah dihapus. Undang-undang Pokok Agraria telah melahirkan ketentuan-ketentuan mengenai tanah yang selama ini pengaturannya tumpang-tindih dan dualistis antara tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat.

Hak-hak tanah tersebut baik yang tunduk pada hukum barat maupun hukum adat tidak dikenal lagi tetapi yang dikenal hanyalah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Hubungan interaksi antar manusia dapat menimbulkan hubungan hukum yang mana hubungan tersebut mempunyai kriteria masing-masing. Dari hal tersebut persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian mana dalam bentuk perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun dengan akta autentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah, baik dihadapan pihak Kepolisian, Kejaksaan maupun Pengadilan. Walaupun dianut azas kebebasan berkontrak, tetapi setiap perjanjian harus mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seorang dengan orang lain mengenai tanah / rumah / lainnya, selalu dikaitkan dengan Peraturan Jabatan Notaris, bila tanah-tanah tersebut belum mempunyai status berupa sertifikat. Tetapi bila tanah / rumah yang menjadi objek dari perjanjian itu telah dan mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan, dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jadi setiap perhubungan / perjanjian di antara seorang dengan seorang atau antara seorang dengan badan hukum maupun sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh pembuat undang-undang. Namun dalam hal terjadi penyimpangan harus dapat dibuktikan bahwa penyimpangan itu dapat dibenarkan karena tidak merugikan para pihak dan telah terjadi secara berkesinambungan dari generasi ke generasi dan telah baku dan diterima oleh masyarakat tanpa menimbulkan dampak yang negatif dalam masyarakat maupun pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

Praktek dalam masyarakat terkait jual beli tanah menurut ketentuan yang diatur para pihak seharusnya datang kepada PPAT untuk membuat Akta Jual Beli bahwa telah terjadi perpindahan hak atas tanah tersebut kemudian PPAT akan mengurusterkait balik nama dari penjual ke pembeli disertai syarat dan kelengkapan yang sudah dipenuhi oleh kedua belah pihak sehingga sertifikat yang awalnya atas nama penjual berubah atas nama pembeli. Namun dalam kenyataannya karena adanya sesuatu dan lain hal salah satunya biasanya terkait dana yang belum bisa dipenuhi sepenuhnya oleh pembeli sehingga proses balik nama tidak dapat dilakukan. Dalam keadaan seperti ini di mana penjual dan pembeli telah sepakat dan pembeli terkendala dalam hal pembayaran yang belum mencukupi maka para pihak sepakat membuat perjanjian pengikatan jual beli

dengan jangka waktu tertentu yang telah mereka sepakati sebelumnya. Sehingga atas hal tersebut penulis tertarik untuk mengangkat judul dalam penelitian ini mengenai Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Dalam Jual Beli Tanah.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan terkait kekuatan hukum akta pengikatan dalam jual beli tanah dan bagaimana konsekuensi yuridis jika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak?.

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Bahwa hubungan antara dua orang atau dua pihak adalah suatu perbuatan hukum yang berarti yang berpiutang di jamin oleh hukum atau undang-undang. Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping undang-undang. Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena dua pihak itu bersetuju untuk melakukan sesuatu. Dari hubungan perikatan dan perjanjian tersebut maka menimbulkan hukum perjanjian.

Mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab II yang berjudul “Perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan”. Digunakan kata “atau” diantara “kontrak” dan “persetujuan” menunjukkan bahwa kata “kontrak” dan “persetujuan” menurut Buku III KUH Perdata adalah sama penyebutannya secara berturut-turut seperti di atas memang sengaja untuk menunjukkan dan menganggap kedua istilah tersebut adalah sama.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pendapat Prof. R. Subekti, SH, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹

Pendapat yang sama juga dinyatakan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas pengertiannya.

Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu. (Wirjono Prodjodikoro, 2000 Azas azas Hukum Perjanjian, CV Mandar Maju, Bandung).

1 R. Subekti, 2002. Pokok Pokok Hukum Perdata PT Intermasa, Jakarta hlm 122 -126.

Definisi Pasal 1313 KUH Perdata menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²

Dari beberapa rumusan pengertian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan, maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang, pihak ini disebut subyek perjanjian dapat berupa manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian maka timbullah perjanjian

c. Ada tujuan yang dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu, lisan maupun tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena undang-undang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok dalam suatu perjanjian.

Ada beberapa azas penting yang terkait dengan hukum perjanjian :

1. Azas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik mengenai bentuk / isi dan dengan siapa perjanjian itu dibuat. Azas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1313 KUH Perdata ayat (1) yang berbunyi : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja tentang apa saja dan perjanjian itu bersifat mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai suatu undang-undang. Namun bukan berarti tidak ada batasannya sama sekali karena di dalam Pasal 1337 KUH Perdata di sebutkan suatu sebab adalah terlarang apabila di

2 Abdul Kadir Muhammad, 1990, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung

larang oleh suatu undang-undang apabila berlawanan dengan norma kesusilaan atau menyebabkan terganggunya ketertiban umum. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- Perjanjian yang baku atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

1. Azas konsensualisme

Perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa di ikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal. Dengan kata lain perjanjian sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian.

2. Azas itikad baik

Bahwa orang atau para pihak yang akan membuat perjanjian harus melakukannya dengan suatu itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu sebagai apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

3. Azas pacta sun servanda

Merupakan azas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya.

4. Azas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Azas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 : Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”

Suatu perjanjian agar sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang yaitu diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian ialah :

Adanya kesepakatan di antara para pihak
Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
Suatu hal tertentu
Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian di atas menyangkut dua hal yaitu syarat subyektif dan syarat objektif. Adapun syarat subyektif meliputi kesepakatan dan kecakapan sedangkan syarat yang berkenaan dengan materi atau objek perjanjian adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan adanya perbedaan ini, akibat hukum yang ditimbulkan juga berbeda, bila syarat subyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari awal dianggap tidak pernah lahir suatu perjanjian sehingga tidak pernah ada perikatan.

Mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta agar memperoleh kekuatan hokum yang mengikat, maka akta tersebut harus memenuhi syarat- syarat sebagai berikut :

- . Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan secara tegas, seperti Notaris, Panitera, Juru sita, Hakim, Pegawai Catatan Sipil, kepala daerah, dan lain-lain. Suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

Akta autentik dapat dibedakan atas :

Akta yang dibuat pejabat (akta relaas).

Akta yang dibuat di hadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (akta partij).

Perbedaannya antara kedua akta tersebut adalah :

- . Akta relaas (akta berita acara) dibuat oleh pejabat, sedang akta parapihak dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan.
- . Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekalitidak pernah memulai inisiatif sedang pada akta relaas, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
- . Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat autentiknya, sedang akta relaas tandatangan demikian tidak merupakan keharusan.
- . Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedang aktarelaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat aktaitu sendiri.
- . Kebenaran dan isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedang kebenaran isiakta para pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta itu.
- . Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai bentuk dari akta autentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara

tegas dalam undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta autentik itu. Akta-akta autentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum publik, seperti vonis pengadilan, berita acara pemeriksaan polisi dan lain-lain, memang mempunyai bentuk yang beragam, isi atau apa-apa yang harus dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berdasarkan mana maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk (form) yang serupa.

Demikian pula mengenai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaries sebagai pejabat pembuat akta di bidang hukum perdata berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 57 undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dengan ancaman kehilangan sifat autentik dari akta itu atau ancaman hukuman denda terhadap notaris yang membuat akta tersebut.

- . Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Untuk mengetahui pejabat yang berwenang membuat akta autentik atau yang di hadapannya dapat dibuat akta autentik, dapat dilihat pada Pasal 1 undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi :

“ Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang- undang ini”.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dari 2 pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan antara lain karena harga pembelian belum lunas dan / atau objek jual beli belum sempurna / belum jadi. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*Koop en Verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*Verkoopt*” (menjual) sedangkan

3 ³Subekti dan Tjitrosoedibio. kamus hukum 1970. Pradnya Paramita. Jakarta. hlm 65

yang lainnya “*Koopt*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli di sebut hanya dengan saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudut pandang penjual), begitu juga dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kuuf*” yang berarti “pembelian”.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya di coba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh (Pasal 1463 KUHPdata). Dengan demikian maka jual beli barang-barang elektronik, meskipun barang dan harga sudah disetujui, dengan syarat bila barangnya sudah di coba dan memuaskan.

Akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris pada umumnya itu merupakan awal dari suatu akta jual beli yang akan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya ketentuan Pasal 19 UUPA juncto Pasal 19 PP 24 Tahun 1997, maka setiap perikatan jual beli diletakkan ketentuan mengenai kuasa, artinya setiap penjual selalu memberikan kuasa kepada pihak pembeli baik dalam akta Perikatan Jual Beli atau dalam suatu akta tersendiri, untuk pada saatnya nanti melangsungkan sendiri jual beli yang definitive dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal seperti ini pihak penerima kuasa (pembeli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan bertindak selaku kuasa dari penjual, untuk mewakili penjual karena adanya *blanco volmacht* di dalam akta tersebut.

Akta pengikatan jual beli pada umumnya dibuat dengan alasan – alasan tertentu, antara lain :

1. Adanya syarat yang belum dipenuhi untuk melangsungkan jual beli dengan Akta Pejabat Pembuat akta Tanah seperti yang akan disebutkannanti;
2. Tidak ada syarat yang menghalangi dibuatnya akta Pejabat Pembuat akta Tanah, namun pihak-pihak senantiasa meminta dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli.
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dari 2 pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan antara lain karena harga pembelian belum lunas dan / atau objek jual beli belum sempurna / belum jadi. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Tanah merupakan benda yang tetap menjadi kebutuhan dasar setiap orang. Kebutuhan akan tanah tidak pernah berakhir selama manusia masih hidup. Untuk memenuhi

kebutuhan itu maka jual beli tanah sering terjadi. Jual beli hak atas tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, dengan berlakunya hukum agraria nasional sejak tanggal 24 September 1960 jual beli hak atas tanah harus mengacu pada ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Pasal 26 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 menentukan jual beli, penukaran, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 37 peraturan Pemerintah tersebut menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang dimaksud adalah diangkat berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 yaitu Notaris, pegawai dan bekas pegawai di lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap cakap di bidang itu, Pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas PPAT dan orang-orang lain yang diangkat dan lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria. Di samping itu Camat juga bisa bertindak sebagai PPAT sementara selama mereka menjabat jadi Camat di wilayah tersebut.

Dalam keadaan-keadaan tertentu oleh Menteri / Badan Pertanahan Nasional dapat mendaftarkan pemindahan hak milik jika atas dasar akta yang dibuat oleh bukan PPAT yang menurut kepala BPN kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkannya. Produk akhir dari pendaftaran tanah adalah terbitnya sertifikat.

Sertifikat adalah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam pasal 32 ayat 2 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam hal atas suatu bidang tanah sudah di terbitkan suatu sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.⁴

Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum di bayar, dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan.⁵

Jual beli tanah dalam PP No 37 Tahun 1998 bahwa dalam melakukan jual beli tanah tidak hanya dapat dilakukan antara pembeli dan penjual saja tetapi harus melibatkan PPAT, di mana PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak. Dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Adapun batasannya tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam pengertian hukum adat jual beli, tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Dengan demikian, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dapat dikatakan pula bahwa sejak saat itu, pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi, jual beli menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Dapat pula dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat itu bersifat tunai dan nyata.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak

4 Hukum Agraria Di Indonesia, Effendi Perangin, PT Raja Grafindo Persada Jakarta, hlm 16.

5 idem

lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, Peralihan Hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Langkah pertama yang harus dilakukan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi kantor PPAT untuk mendapatkan keterangan mengenai proses jual beli dan menyiapkan persyaratan untuk proses jual beli tersebut. Sebelum dilakukan jual beli, PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan data yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

B. PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Dalam Jual Beli Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), mengatur terkait perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah khususnya jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana akta jual-beli tersebut merupakan akta autentik yang mana bentuk dan isinya di dasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta pengikatan dalam jual beli tanah yang di buat oleh para pihak seringkali terjadi karena pembayaran yang belum lunas meskipun ada juga beberapa hal lain yang bisa menjadi penyebab di buatnya akta pengikatan jual beli tanah sebelum sampai kepada pembuatan Akta Jual Beli yang merupakan peralihan yang hakiki terkait keabsahan atas transaksi yang sudah di rencanakan tersebut. Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan tersebut adalah perbuatan hukum pendahuluan yang dilakukan oleh para pihak karena belum terpenuhinya syarat pembuatan akta jual beli. Pada umumnya akta pengikatan jual beli ini di buat oleh Notaris bukan oleh PPAT sebagaimana Akta Jual Beli meskipun obyek yang diperjanjikan sama namun kewenangannya berbeda karena akta pengikatan jual beli berbeda dengan Akta Jual beli Tanah yang merupakan perbuatan hukum beralihnya tanah. Notaris mempunyai kewenangan membuat akta umum sehingga mempunyai wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan tanah yang berstatus hak milik (SHM) sedangkan PPAT mempunyai kewenangan membuat akta yang terkait dengan tanah salah satunya membuat Akta Jual Beli Tanah berstatus hak milik.

Transaksi jual beli tanah di Indonesia pada dasarnya adalah terang dan tunai, yang artinya secara terang jual beli tanah tersebut harus dilakukan secara terbuka, obyek dan subyek dari kepemilikan tanah jelas serta dilengkapi dengan surat tanda bukti

kepemilikan yang legal. Tunai artinya dalam transaksi jual beli tanah tersebut di lunasi seluruh pembayarannya termasuk di bayarnya pajak-pajak yang timbul dari adanya transaksi tersebut kemudian dilanjutkan dengan di buatnya Akta Jual Beli oleh PPAT dan di tandatangani oleh penjual dan pembeli hingga akhirnya di proses dalam balik nama dari nama penjual beralih kepada pembeli. Namun dalam pelaksanaannya dengan berbagai macam alasan ideal konsep terang dan tunai tersebut tidak sepenuhnya terlaksana mengingat keadaan dan kondisi masing-masing pihak yang belum memungkinkannya transaksi tersebut terlaksana sebagaimana mestinya, misal di karenakan penjual belum mengurus kelengkapan surat yang sesuai atau yang sering kali terjadi pihak pembeli belum memiliki kecukupan dana untuk membayar taransaksi tersebut sepenuhnya. Tidak terpenuhinya hal tersebut bukan tidak mungkin transaksi tersebut menjadi tidak terlaksana namun kendala tersebut menjadikan para pihak tentunya tidak dapat membuat Akta Jual Beli Tanah. Untuk mengatasi transaksi yang belum sepenuhnya terlaksana tersebut perlu di buat suatu perjanjian pendahuluan yang nantinya dari perjanjian ini apabila sudah dapat terpenuhi kekurangannya dapat di lanjutkan kepada peralihan dengan di buatnya Akta Jual Beli Tanah. Perjanjian yang biasa di buat tersebut akan mengikat kedua belah pihak dengan syarat dan ketentuan yang sudah di mengerti kedua belah pihak yaitu dengan di buatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah. Para pihak mempunyai hak dan kewajiban dari kesepakatan yang sudah di tuangkan dalam bentuk akta pengikatan jual beli tersebut. Dengan tanda pengikat atau istilah awam sering di sebut tanda jadi tersebut para pihak memenuhi kewajiban yang belum terlaksana sambil menunggu yang belum dapat terpenuhinya hal dimaksud tuntas. Hal yang belum tuntas tersebut misalnya terkait pembayaran yang belum lunas oleh pembeli dikarenakan pembeli bermaksud mencicil atau membayar dengan sistem angsuran sedangkan hal lainnya misalnya sertifikat yang diperjanjikan tersebut masih dalam proses atau karena yang di beli hanya sebagian masih menunggu proses pemecahan sertifikat, hal lainnya yang biasanya terjadi adalah ketidakmampuan membayar pajak serta keadaan lainnya yang biasanya bukan merupakan sesuatu yang ilegal.

Akta pengikatan jual beli biasanya di buat dengan dua model tergantung dari alasan yang timbul mengapa di buat pengikatan tersebut.

1. Akta pengikatan jual beli yang berisi janji karena harga yang disepakati belum seluruhnya terbayar
2. Akta pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah terlaksana namun belum bisa dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli Tanah karena masih ada proses yang belum terpenuhi misalnya proses pemecahan sertifikat belum jadi karena transaksi yang terjadi hanya pada sebagian tanah dari yang di jual.

Perbedaan kedua model perjanjian pengikatan jual beli tersebut terletak pada syarat pemenuhan kewajiban sehingga apabila pengikatan jual beli yang di buat sudah lunas pembayarannya maka akan di sertai dengan klausul yang mengatur terkait kuasa menjual dari penjual kepada pembeli, sehingga apabila syarat yang belum lengkap sudah

terpenuhi maka pembeli bisa langsung dibuatkan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT atas dasar kuasa menjual tadi tanpa harus ada kehadiran penjual untuk proses balik nama sertifikat atas nama pembeli.

Pasal 1792 KUHPdata : “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerinya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Kuasa menjual lainnya yang ada dalam klausul akta pengikatan jual beli adalah apabila penjual bukanlah pemilik tanah namun hanya menjualkan tanah milik orang lain merupakan kuasa murni dan kuasa ini bisa dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa.

Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual- beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan. Akan tetapi ada kemungkinan dalam melaksanakan semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB). Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli. Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan memintadibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris.

Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri penandatanganan tersebut.

Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan perjanjian innominat yang mana tidak diatur dalam KUHPdata dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan. Semua

perbuatan hukum yang menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan. Dengan keadaan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akta pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat. Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang.

Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa :

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dinyatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

1. Akta harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari penjelasan tersebut terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “di hadapan“ (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.

Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 a dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi Pasal 1874 a : Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga di luar hal yang termaksud dalam ayat kedua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani diberi suatu pernyataan dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si penanda tangan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada si

penanda tangan dan bahwa setelah itu penanda tangan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut.

Pasal tersebut bermaksud mengatur akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan. Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 a dan Pasal 1880 KUHPerdato.

Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi :

Akta-akta di bawah tangan sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana termaksud dalam ayat kedua dari pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya, selainnya sejak hari dibubuhinya pernyataan oleh seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukannya menurut aturan - aturan yang diadakan oleh undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda-tangannya maupun salah seorang dari para penanda-tangannya atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta di bawah tangan itu dari akta-akata yang dibuat oleh pegawai umum atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang pihak ketiga terhadap siapa akta - akta itu dipergunakan. .

Perjanjian pengikatan jual beli tidak memerlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat. Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya mempunyai kekuatan hukum. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada di bawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sama sempurnanya seperti akta otentik manakala tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tanganinya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan dapatlah

menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dadalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi dalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut. Jadi kekuatan hukum yang ada dalam perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat, jika bukan di hadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

Akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh seorang notaris tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “*Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.*”⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian tersebut mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Pasal 1319 :

Semua persetujuan baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.

Pasal 1320 :

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan

6 Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta Intermedia, 1996, hlm 1

3. Suatu hal tertentu

4. Suatu sebab yang halal

Syarat 1 dan 2 di atas di sebut syarat subyektif karena kedua syarat tersebut menyangkut subyek perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena terkait obyek dari perjanjian. Syarat subyektif menjadi tidak mengikat terdapat dalam Pasal 1321.

Pasal 1321 :

Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Pasal 1322 :

Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan.

Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.

Paksaan Pasal 1323

Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut tidak telah dibuat.

Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 KUHPPerdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

Kecakapan para pihak. Menurut pasal 1329 KUHPPer, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang. Syarat cakap bertindak adalah merupakan kemampuan melakukan perbuatan hukum yang diukur dengan kedewasaan karena perbuatan hukum yang dilakukan tersebut akan membawa tanggung jawab sehingga akan ada konsekwensi yang timbul yaitu adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan menurut KUHPPerdata usia dewasa tersebut adalah 21 tahun atau sudah menikah sedangkan orang yang belum dapat melakukan perbuatan hukum dapat dilihat dalam pasal 1330. Orang yang tidak wenang melakukan perbuatan hukum adalah anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan dan istri, namun ketentuan terkait istri ini dapat melakukan

perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 UU No 1 Tahun 1974 Jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

Menurut pasal 1333 KUHPerdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPer menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut **pasal 1333 KUHPer**, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. **Pasal 1332 KUHPer** menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam pasal 1337 KUHPerdata.

Berdasarkan uraian tersebut perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum kuat karena merupakan akta notariil yang bersifat autentik karena di buat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan isinya di dasarkan pada syarat sahnya perjanjian sehingga akibat hukum yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar tidak menimbulkan permasalahan karena perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

2. Konsekuensi Yuridis Wanprestasi Oleh Salah Satu Pihak

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Belimerupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal terkait isi yang akan diperjanjikan yang sesuai dengan kondisi dan keadaan yang sedang mereka hadapi sehingga belum dimungkinkan di buatkan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang sudah di sepakati dan diinginkan oleh para pihak serta yang sudah dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Dalam kondisi-kondisi tertentu dan dalam berbagai keadaan yang ada dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang mengakibatkan suatu perjanjian mengalami pembatalan karena tidak di penuhi prestasi oleh salah satu pihak, pembatalan tersebut pada

akhirnya dibatalkan oleh parapihak maupun atas perintah pengadilan. Keadaan tidak di penuhi prestasi inisingkali disebut wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya kewajiban yang seharusnya dipenuhi atau suatu tindakan ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi.⁷

Subekti menyebutkan bentuk dan syarat terpenuhinya wanprestasi (kelalialian / kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :⁸

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang diperjanjikan, namun tidak sebagaimana yangdiperjanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tanpa terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Apabila seseorang dinyatakan wanprestasi maka ada beberapa konsekwensi yuridis yang timbul, yaitu :

Debitur diharuskan membayar ganti rugiPasal 1243 KUHPerdato

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai,tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan Pasal 1266 KUHPerdato

⁷ Ahmadi Miru,Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak,PT Rajagrafindo Persada Jakarta, 2014,hlm.74

⁸ Subekti,Hukum Perjanjian,PT Intermasa Jakarta,2002,hlm 45

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan dengan ganti rugi.

Pasal 1267 KUHPerdara “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:⁹

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak
2. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jualbeli telah terpenuhi
3. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak

Dalam Hukum Perjanjian Indonesia khususnya yang di atur dalam KUH Perdata, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan- alasan tersebut dapat di kelompokkan menjadi 5 (lima) yaitu adalah sebagai berikut:

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil. yang berakibat perjanjian batal demihukum.
2. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat; 1) Perjanjian batal demi hukum. Atau 2)Perjanjian dapat dibatalkan;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat;
4. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina;
5. Pembatalan oleh pihak yang diberi kewenangan khusus berdasarkan undang-undang.

Ada dua akibat hukum yang timbul dalam suatu perjanjian yaitu perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan dan perjanjian tersebut batal demi hukum yang artinya dari awal perjanjian tersebut tidak pernah ada atau lahir dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan arti dari perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan adalah manakala unsur subjektif untuk sahnya perjanjian tidak terpenuhi sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan padapihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum (uraian lengkap di atas).

Menurut ketentuan pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal-balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat(2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya

9 Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1994) hlm 28

pasal 1266 ayat (3) KUHPerdato menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian.

Akibat-akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah: Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain. Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPerdato), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPerdato), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPerdato), “gugur” (Pasal 1545 KUHPerdato), “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdato). Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal tergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih,
2. Kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak,
3. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum,
4. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik, dan
5. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan. Apabila pembeli digugat atas wanprestasi karena tidak melakukan prestasinya secara penuh sanksi-sanksi.

Akan tetapi, karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah pihak tersebut melakukan wanprestasi dan kalau hal itu disangkal olehnya, pihak Pembeli harus membuktikannya di muka hakim. Dalam acara pembuktian baik pembeli dan penjual mengajukan peristiwa dan fakta-fakta yang menjadi dasar bagi gugatan Pembeli atau jawaban Penjual. Peristiwa-peristiwa tersebut harus diikuti dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum untuk dapat dipastikan kebenarannya.

Pasal 163 HIR menyatakan “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.” Dalam hal ini yang harus dibuktikan yaitu peristiwa, kejadian, dan hak tertentu, bukan hukumnya.”

Pasal 164 HIR dinyatakan, yang disebut alat-alat bukti yaitu: bukti dengan, surat / tertulis; bukti dengan saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis dari pihak pembeli pada kasus antara yang diajukan sebagai salah satu bukti bahwa telah terjadi kesepakatan ialah perjanjian pengikatan jual beli tanah yang diwaarmeking oleh Notaris dan apabila telah terjadi kesepakatan dalam bentuk tertulis adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga perjanjian itu merupakan akta otentik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan merupakan salah satu dari alat bukti sebagaimana tersebut dalam pasal 164 HIR, mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama diakui oleh para pihak yang membuat perjanjian. Selama pemeriksaan perkara baik pihak pembeli maupun pihak penjual tidak membantah atas kebenaran tanda tangan pada perjanjian pengikatan jual beli tanah. Maka sudah tentu perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak.

Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli. Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain :¹⁰

Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.

¹⁰ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986) hlm. 24

Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh kedua belah pihak. Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah jika pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, juga pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.

Tuntutan pembatalan hanya dapat dilakukan terhadap perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang masing-masing pihak mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dan sebaliknya pihak lawan berhak atas prestasi. Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum akta pengikatan jual beli tanah adalah kuat karena merupakan akta notariil yang bersifat autentik karena di buat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat para pihak sah dan mengikat.
2. Konsekwensi yuridis jika terjadi wanprestasi oleh para pihak dengan telah dibuatnya akta pengikatan jual beli tanah adalah pembatalan pengikatan jual beli yang telah dibuat dihadapan notaris tersebut. Bentuknya adalah bisa berupa ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Adanya tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa

dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian. tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (somatic) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.

2. Saran

1. Hendaknya para pihak dalam membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris, benar-benar memahami klausul atau pasal-pasal yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak dan sesuai dengan kemampuan keadaan para pihak, sehingga dapat diminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta pengikatan jual-beli tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli dan hendaknya akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam pengikatan jual beli tersebut secara seimbang dan adil.
2. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta pengikatan jual-beli tersebut kepada para pihak dan kewajiban para pihak untuk mematuhi dan mentaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1990, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2006, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta
- Budiono Kusumohamidjojo, 2001, Panduan Untuk Merancang Kontrak, gamedia Widiasarana Indonesia, Jakarta

- Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kartasapoetra, 1992, Masalah Pertanahan Di Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta
- Habib adjie, 2009, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hartono Hadisoeparto, 1984, Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta
- I.G.Rai Widjaya, 2004, Merancang Suatu Kontrak, Kesaint Blanc, Jakarta
- Munir Fuady, Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, 2001, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Patrik Purwahid, 1986, Asas Itikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian, Badan Penerbit UNDIP, Semarang
- Salim H.S., 2006, Hukum Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta
- Salim H.S., 2004, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 2002. Pokok Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta Subekti, 2008, Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta
- Suharnoko, 2005, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus, Prenada Media, Jakarta Wirjono Prodjodikoro, 2000 Azas azas Hukum Perjanjian, CV Mandar Maju, Bandung Peraturan Perundang-undangan
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata