

**PRAKTEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS DI JAKARTA TIMUR**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

**FITRI SUSANTI, SH
N I M : B4B006124**

**Dibawah Bimbingan :
YUNANTO, SH., M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2008

T E S I S

PRAKTEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS DI JAKARTA TIMUR

Disusun oleh :

**FITRI SUSANTI, SH
N I M : B4B006124**

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal : 31 Mei 2008

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

DOSEN PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN

**YUNANTO, SH., M.Hum
NIP. 131 689 627**

**H. MULYADI, SH., MS
NIP. 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan serta karya saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 31 Mei 2008.

Yang Menyatakan

(FITRI SUSANTI, SH)
N I M : B4B006124

PRAKTEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS DI JAKARTA TIMUR

ABSTRAK

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Namun rumitnya pemenuhan terdapat semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan notaris maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan 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 akta tersebut merupakan akta notaris yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaris sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Kata Kunci : Jual beli tanah– Pengikatan jual beli.

THE PRACTICE OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT OVER LAND TITLE UNDER THE NOTARIAL DEED IN EAST JAKARTA

ABSTRACT

Land is an important matter in the life of the Indonesian people. One of the ways to acquire land is through the Sale and Purchase of Land Title as it has now been governed in the Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration and Government Regulation Number 37 of 1998 on Regulation of Land Deed Official (PPAT). Under these legislations, such sale and purchase deed must be drawn up before the authorized official, in the case of Land the Land Deed Official (PPAT) whose working area covers the area where the land is located. The complexity of compliance with all requirements relating to the implementation of sale and purchase before the Notary Public, a legal breakthrough has been found and to this point in time it is still the general practice in sale and purchase of land. The solution : is drawing up a deed of sale and purchase agreement (PJB), in which the parties acknowledge the actuality of sale and purchase of land although the format is limited to “sale and purchase agreement”, namely a form of agreement that constitutes or can be said to be only a preliminary agreement. This research is aimed at identifying the Practice of Sale and Purchase Agreement over Land Title under the Notary Deed in East Jakarta.

This research is a descriptive analysis with the judicial, empirical approach, while the data were obtained through bibliography research and field research.

From the results of this research, it is concluded that legal power of the deed of sale and purchase over land title drawn up before a Notary Public is, in the implementation of the Deed of Sale and Purchase Agreement, very strong, because the deed is a notarial deed, which in character is an authentic deed, and the granting of irrevocable power in the sale and purchase agreement is not categorized in the absolute power prohibited by the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 Of 1982 on Prohibition against the Use of Absolute Power in Transfer of Land Title, so that the legal status is lawful to perform. The legal protection for fulfillment of rights of the Parties, should any one of the Parties commit breach of promise in the sale and purchase agreement, is heavily dependent on the power of the sale and purchase agreement made or entered into. That means that if such an agreement is made or entered into by virtue of a privately drawn up deed, the protection obtained is in conformity with the protection available under privately drawn up deed, while if the agreement is made or entered into by virtue of a deed drawn up before the Notary Public, the deed will automatically become a Notarial deed so that the protection of the rights will be in conformity with a authentic deed.

Key word: sale and purchase land – sale and purchase agreement

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur”** pada waktunya.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Strata Dua (S-2) pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro di Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, sehingga tidak menutup untuk menerima kritikan dan saran. Walaupun demikian penulis tetap berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, rekan mahasiswa serta semua pihak.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Almarhum Ayahanda tercinta Yaya Supriatna dan Ibunda tercinta Yayah, atas do'a restunya, dan kepada Suami tercinta Papah Mustofa yang telah memberikan dorongannya yang begitu besar kepada penulis dalam menyelesaikan studi, demikian juga kepada permata hati Ananda Muhamad Farhan Zidan Mustofa dan Fairuz Sultan Azzauzaqi (yang semasa dalam

kandungan telah memberi dorongan kepada ibundanya untuk menyelesaikan kuliah meskipun dalam keadaan hamil). Serta kepada saudara-saudara penulis Aa Asep, Aa Ade, Aa. Ujang, Tete Neneng, Indah, Reza, Uci dan Tika.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Bapak H.Mulyadi, S.H.,MS., Rektor selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, sekaligus Dosen Penguji tesis;
2. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, sekaligus Pembimbing;
3. Bapak A. Kusbiyandono, S.H, M.Hum, Bapak Sonhaji, S.H, MS, Bapak Bambang Eko Turisno, SH, M.Hum, selaku Dosen Penguji.
4. Para Guru Besar, Sekretaris II dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
5. Bapak Rizul Sudarmadi, SH., tempat penulis bekerja yang telah memberikan motivasi dan kesempatan hingga dapat mengenyam pendidikan S-2 di Universitas Diponegoro;

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis hanya bisa mendo'akan agar semua pihak yang telah membantu penulis selama ini dilipatgandakan pahalanya.

Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga Tesis ini bermanfaat bagi saya pribadi dan bagi semua pihak yang membacanya. Amiin Yaa robbal'alamin

Semarang, Mei 2008.

Penulis

Daftar Isi

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Pernyataan	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian.....	13
1. Pengertian Perjanjian.....	13
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	21
4. Asas – Asas Perjanjian.....	21
5. Lahirnya Perjanjian.....	24

6. Berakhirnya suatu perjanjian.....	26
B. Tinjauan tentang akta.....	32
1. Pengertian Akta.....	32
2. Macam Akta.....	33
a. Akta Otentik.....	33
b. Akta dibawah tangan.....	35
C. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	35
1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli	37
2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli.....	37
3. Isi perjanjian pengikatan jual beli.....	38
4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	40
B. Spesifikasi Penelitian.....	41
C. Teknik Penentuan Sampel.....	41
D. Jenis dan Sumber Data.....	42
E. Teknik Analisis Data.....	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya Dan Kuasa Mutlak	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Status Hukumnya.....	44
1. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya.....	44
2. Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Status Hukumnya.....	56
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena ebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan

hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetbook/Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :¹

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, di samping terbatasnya ketersediaan lahan/tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan. Salah satu

¹ Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal 27

cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli.

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,² selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.³ Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat,

² R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29

³ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366

meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.

Dengan adanya aturan yang secara khusus mengatur terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maka perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal, terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat,

terutama untuk masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Misalnya dalam praktek, banyak dikalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Sedangkan kita tahu bahwa pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut, sehingga jelas siapa pihak yang berhak atas sebidang tanah tersebut. Hal ini sesuai juga dengan salah satu tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penolakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan, sebagaimana diterangkan di atas, disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah antara alain karena jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan selebar kwitansi biasa atau juga pajak-pajak yang

berkaitan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah belum dibayarkan misalnya pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli (BPHTB).

Padahal jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mengisi blanko akta yang tersedia.

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah

lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertifikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB).

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih

dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

R. Subekti⁴ dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Salah satu contohnya adalah yang terjadi di wilayah Jakarta Timur, dimana banyak dibuat perjanjian jual beli hak atas tanah berupa akta dibawah tangan yang cukup diketahui oleh Camat atau akta otentik yang dibuat oleh Notaris yaitu berupa akta pengikatan jual beli.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat, pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah dan atau bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal.75

terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

Selain mengatur tentang hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya juga di atur tentang tindakan selanjutnya apabila persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang biasanya ada yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli. Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan mungkin penjual tidak mungkin datang karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur”**

B. Perumusan masalah

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya dan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta status hukumnya ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang kekuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta jual beli tanahnya dan kuasa mutlak
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang perlindungan hukum yang akan diterima para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan tentang perjanjian pengikatan jual beli.

2. Secara Praktis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap masyarakat tentang kedudukan serta akibat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah.
3. Bagi para akademisi semoga penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.

E. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan, bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan

BAB II, Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian, Akta dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .

BAB III, Metode Penelitian, yang akan memaparkan metode yang menjadi landasan penelitian, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik penentuan sampel, Jenis dan Sumber Data

BAB IV, Hasil penelitian dan pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian kekuatan dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya, kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, dan

perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli

BAB V Penutup, dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah-masalah yang dirumuskan dalam penelitian, setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran-saran yang membangun demi kesempurnaan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵ Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.⁶ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁷

⁵ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bale Bandung, Tahun 1986), hal 19

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hal 1

⁷ Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007), hal 8

Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.⁸

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh ¹³ _ _ iak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

2. Syarat sahnya suatu perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi : untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.⁹

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

⁸ R.Subekti, R Tjitrosudibio, Op.cit, hal 338

⁹ Ibid, hal 339

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap.

Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Untuk lebih jelasnya berikut sedikit penjelasan tentang keempat syarat sah nya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (dwang), unsur kekeliruan (dwaling), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang

berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.¹⁰

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila

¹⁰ Ibid, hal 340

salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang menjadi tertipu. Dan apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)¹¹ yang berbunyi : penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPer yang berbunyi : setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

¹¹ Ibid,

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah” :

1) Orang-orang yang belum dewasa

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menentukan bahwa mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak pernah kawin

2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan

Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan menurut Pasal 1331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Disamping itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh dibawah pengampunan.

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Sedangkan pada Pasal 109 Kitab

Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) menentukan pengecualian dari pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.

Namun demikian semua ketentuan-ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, di mana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang

tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) : "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjianannya namun demikian adalah sah.

3. Unsur-Unsur dalam Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah :

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada Persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak di capai;
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

4. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas mengenai perjanjian. Asas-asas tersebut adalah :

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.¹²

Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya

¹² Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2001), hal 157

kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

Sehubungan dengan kata sepakat, maka dalam ilmu hukum ditemukan tiga teori kata sepakat yaitu:¹³

1) Teori Kehendak (*Willstheorie*)

Menurut teori ini bahwa kehendak para pihak telah bertemu dan mengikat, maka telah terjadi suatu perjanjian.

2) Teori Pernyataan (*ultingstheorie*)

Menurut teori ini dinyatakan bahwa apa yang dinyatakan oleh seseorang dapat dipegang sebagai suatu perjanjian. Jadi tidak perlu dibuktikan apakah pernyataannya sesuai dengan kehendaknya ataukah tidak. Karena itu, dengan pernyataan dari seseorang, maka telah ada suatu konsensus. Teori ini merupakan kebalikan dari teori kehendak.

3) Teori Kepercayaan (*Vertrauwestheorie*)

Menurut teori ini apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang manusia yang wajar, dapat dipegang sebagai suatu persetujuan. Dengan demikian apa yang secara wajar dapat dipercaya dari seseorang akan menimbulkan kata sepakat.

b. Asas kebebasan berkontrak

¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal.195-212

Kebebasan berkontrak¹⁴, adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS¹⁵ menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Sedangkan Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam :¹⁶

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan
- 3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

c. *Asas Pacta Sunt Servada*¹⁷

Asas Pacta Sunt Servada berkaitan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

5. Lahirnya Perjanjian

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT Cira Aditya Bakti, 2001), hal 84

¹⁵ Salim, HS., *Pengantar Hukum*.Op.cit, hal 158

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1990), hal 84

¹⁷ Ibid, hal 158

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, azas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata,¹⁸ dan perjanjian-perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit, hal 4

"perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka tidak sah). Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "Pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian¹⁹ Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.

Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran.

¹⁹ Ibid, hal 26

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada azas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

6. Berakhirnya suatu perjanjian

Dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) yang disebutkan “perikatan-perikatan hapus :

a. Karena Pembayaran

Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan/ perjanjian menjadi hapus akan tetapi ada kalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula.

Pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang (kreditur) atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya atau juga

kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang.

b. Karena Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan Barang

Ini merupakan salah satu cara jika si berpiutang tidak ingin dibayar secara tunai terhadap piutang yang dimilikinya. Dengan sistem ini barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada si berpiutang. Selanjutnya penawaran tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Maksudnya adalah agar si berpiutang dianggap telah dibayar secara sah atau siberutang telah membayar secara sah.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :²⁰

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
- 2) Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar;
- 3) Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan;
- 4) Waktu yang ditetapkan telah tiba;
- 5) Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi;
- 6) Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang telah ditetapkan atau ditempat yang telah disetujui;
- 7) Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita, disertai oleh 2 orang saksi

²⁰ Surajiman, *Perjanjian Bernama*, (Jakarta : Pusbakum, 2001), hal 22

c. Karena pembaharuan Utang

Pembaharuan hutang, adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula, maksudnya bahwa pembaharuan hutang ini terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dengan debitur baru atau kreditur lama dengan kreditur baru. Pembaharuan utang ada tiga macam yaitu :

- 1) Pembaharuan hutang yang obyektif, yaitu mengganti atau merubah isi dari pada perikatan. Penggantian perikatan ini terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain.
- 2) Pembaharuan hutang yang subyektif pasif, yaitu mengubah sebab dari pada perikatan. Misal nva ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.
- 3) Pembaharuan hutang yang subyektif aktif, yaitu selalu merupakan persetujuan segitiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru.

d. Karena Perjumpaan Utang

Perjumpaan utang ada, apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan yaitu :

- 1) Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama;
- 2) Hutang itu harus sudah dapat ditagih;
- 3) Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Dalam Pasal 1425 KUHPerdara diterangkan, "Jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut, dihapuskan.

e. Karena Percampuran Utang

Menurut Pasal 1436 KUHPerdara percampuran hutang terjadi apabila kedudukan seorang yang berpiutang (kreditur) dan orang yang berhutang (debitur) itu menjadi satu, maka menurut hukum terjadilah percampuran hutang. Dengan adanya percampuran itu, maka segala hutang piutang tersebut dihapuskan. Misal nya : si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin, maka dapat terjadi percampuran diantara mereka.

f. Karena Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir.

Pasal 1439 KUHPerdara menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang-hutangnya si berhutang. Dengan adanya suatu pembebasan maka hal ini tidak dapat dipindah alihkan kepada hak milik.

g. Karena Musnahnya Barang Yang Terhutang

Bila obyek yang diperjanjikan adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir.

Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal : terlambat), maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang, sama meskipun sudah berada ditangan kreditur.

h. Karena Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan.²¹ Sesuai dengan ketentuan pasal 1446 KUHPerdara bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- 1) Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim;

²¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., hal 49

- 2) Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu²²

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan di atas undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam pasal 1454 KUHPerdara, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik" dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

- i. Karena Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 KUHPerdara adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dengan demikian apabila peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

- j. Karena Lewat Waktu atau Kadaluarsa

Lewat waktu atau kadaluarsa dalam Pasal 1946 KUHPerdara diartikan sebagai suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk

²² Ibid, hlm 75-76

dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai lewatnya waktu untuk dapat dikatakan kadaluarsa, dapat dilihat pada Pasal 1967 KUHPerdara yang menerangkan sebagai berikut, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun.

B. Tinjauan tentang akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling)/perbuatan hukum (rechtshandeling);itulah pengertian yang luas, dan ;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu²³

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.²⁴ A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti,

²³ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991),hal 50

²⁴R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980), hal 9

dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²⁵ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁶

2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

a. Akta Otentik

1) Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di 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 dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

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

²⁵ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta : PT Intermedia, 1978), hal 29

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979), hal 106

dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 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.

2) Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

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

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1868 KUHPperdata.

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.²⁷

Suatu akta yang dibuat di bawah 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 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking.

C. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

²⁷ Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang,, Op.cit, hal 60

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal

tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁸ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁹

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian

²⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal.75

²⁹ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono³⁰ yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar

³⁰ Ibid, hal 56-57

perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³¹

³¹ Ibid, hal 57

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.³² Dengan menggunakan metode, seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisis masalah tertentu, sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang mempola.³³ Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

³² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hal 1

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984), hal 51

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif-analitis, yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan keadaan tentang pemakaian perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal/pendahuluan yang sudah biasa dilakukan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini kemudian dibahas atau dianalisa menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat sendiri, kemudian terakhir menyimpulkannya.³⁴

C. Teknik Penentuan Sampel

Populasi, adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁵ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dalam melakukan jual beli hak atas tanah.

Untuk penentuan sampel ini, metode penentuan sample yang digunakan adalah purpose sampling atau sample bertujuan. Adapun mengenai sample yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro mengemukakan pendapat, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁶

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta ; Ghalia Indoensia, 1988), hal 9

³⁵ Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2001), hal 57

³⁶ *ibid*, hal 47

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sampel penelitian ini adalah para pihak yang memakai perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta para Notaris, yang dalam hal ini di khususkan untuk Notaris yang ada di Jakarta Timur yaitu : Notaris Rizul Sudarmadi, SH., dan Notaris Kun Hidayat, SH., dan para pihak dalam hal ini Bapak Mamat selaku Pemilik Tanah dan Bapak Suryadi selaku Pembeli.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.³⁷ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

1. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

2. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti yaitu melalui studi kepustakaan.

E. Teknik Analisis Data

³⁷ Soerjono Soekanto, Op.cit, hal 51

Dalam penelitian ini metode analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap, lalu proses melalui langkah-langkah yang bersifat umum yaitu :

1. Reduksi data adalah yang diperoleh di lapangan ditulis atau diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
2. Mengambil kesimpulan dan kejelasan yaitu data yang telah terkumpul, telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul kemudian disimpulkan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya Dan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Status Hukumnya

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

1. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan

dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk

mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Menurut R. Subekti. dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses baliknamanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.³⁸ Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁹

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan

³⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal.75

³⁹ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁴⁰

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004, hal 48-49

beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.⁴¹

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat.

⁴¹ Ibid, hal 49

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 dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat 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 nomor 1 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 disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas 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 dihadapan 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 “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Notaris Rizul Sudarmadi, SH., yang penulis wawancarai pada tanggal 21 April 2008, menyatakan bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik .⁴²

Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

⁴² Wawancara dengan Notaris Rizul Sudarmadi, SH., pada tanggal 21 April 2008

Dengan penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

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 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking yaitu :

a. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta dibawah tangan yang memberikan kepastian tentang :

- 1) Tanggal penandatanganan;
- 2) Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menanda tangani;
- 3) Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak.

b. Waarmerking

Mengenai Waarmerking diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya selainya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturan-aturan yang diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan dari akta-akta 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.”

Waarmerking hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta.

Akan tetapi untuk perjanjian pengikatan jual-beli dalam prakteknya tidak diperlukan 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 semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas 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 adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

2. Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Status Hukumnya

Oleh karena 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 pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali 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 meminta dibuatkan 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 panandatanganan tersebut.

Selain kuasa tersebut biasanya calon penjual juga memberikan kuasa atau wewenang kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan Notaris.

Untuk kuasa yang diberikan tersebut yaitu yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam Pengikatan Jual Beli atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali.

Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu perlu diketahui tentang pemberian kuasa. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterangkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima

kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.⁴³

Menurut Herlien Budiono unsur dari pemberian kuasa adalah :⁴⁴

- a. Persetujuan yaitu sesuai dengan syarat sahnya perjanjian;
- b. Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa telah menyetujui tentang pemberian kuasa tersebut;
- c. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan yaitu penerima kuasa melakukan tindakan hukum demi kepentingan dari pemberi kuasa baik yang dirumuskan secara umum maupun yang dinyatakan dengan kata-kata secara tegas.

Dalam pelaksanaannya pemberian kuasa dilakukan dengan berbagai bentuk, diantaranya adalah pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Untuk perjanjian pengikatan jual beli biasanya pemberian kuasanya dilakukan secara khusus oleh penjual yaitu memberikan kekuasaan kepada pembeli untuk mewakilinya apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, sehingga pemindahan hak dapat dilakukan dan tidak

⁴³ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 3

⁴⁴ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Op.cit, hal 57

terhambat dengan tidak adanya pihak penjual untuk melakukan panandatanganan terhadap akta jual beli yang telah dibuat.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Sebelum berbicara lebih jauh tentang kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka perlu diketahui terlebih dahulu apa sebenarnya kuasa mutlak tersebut dan sejarah atau alasan mengapa larangan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah.

Menurut R. Subekti, sebagaimana ditulis dalam harian Kompas pada tanggal 7 Januari 1981 dalam artikel “Perihal Kuasa Mutlak” menyatakan bahwa istilah kuasa mutlak atau dalam bahasa Belanda disebut dengan “*onherroepelijke volmacht*” dijumpai pertama kali dalam hal hipotek yaitu pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan tetapi diperkenankanlah kepada siberpiutang pemegang hipotek pertama untuk pada waktu diberikan dalam hipotek,

dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan (bahasa Belandanya "*onherroepelijke zal zijn gemachtigd*) menjual tanah yang diperikatkan, di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu.⁴⁵

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 pada Pasal 3, di mana pada Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 menetapkan : jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah-hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.⁴⁶

Sedangkan hal yang kemudian membuat penggunaan kuasa mutlak menjadi sesuatu yang dilarang adalah banyaknya para pihak yang

⁴⁵ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Op.cit, hal 140, Lihat Lampiran 4.9 : Harian Kompas pada tanggal 7 Januari 1981 yaitu artikel "Perihal Kuasa Mutlak"

⁴⁶ Ibid, hal 104-105, Lihat Lampiran 4.2 : Harian Kompas pada tanggal 12 September 1981 yaitu artikel : Kuasa Mutlak Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang

memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak,⁴⁷ selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh oknum untuk mencari keuntungan seperti : pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.⁴⁸

Dengan semua keadaan di atas terutama keadaan yang menyebabkan banyaknya terjadi tanah absentee yaitu dimana pemilik tanah yang terdaftar bukanlah pemilik yang menguasai tanah tersebut atau dengan kata lain pemilik aslinya masih tinggal dalam catatan desa akan tetapi penguasaan tanah tersebut telah jatuh ke tangan orang lain. Dan keadaan ini sebagian besar disebabkan oleh jual beli tanah secara kuasa mutlak yang dilakukan oleh warga negara asing yang secara hukum tidak diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat

⁴⁷ Ibid, hal 108 Lihat Lampiran 4.3 : Harian Kompas pada tanggal 15 September 1981 yaitu hak Kuasa Mutlak Atas Tanah Seharusnya Dilarang

⁴⁸ Ibid, hal 105-106, Lihat Lampiran 4.2 : Harian Kompas pada tanggal 12 September 1981 yaitu artikel : Kuasa Mutlak Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selain itu juga menghambat tujuan landreform yaitu untuk meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemiliknya ternyata adalah orang yang tinggal kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemiliknya masih penduduk desa setempat.

Dengan adanya keadaan tersebut maka selain tujuan landreform yang biasa tidak tercapai tanah absentee yang ada tidak akan bermanfaat karena pemiliknya tidak berada di tempat tersebut akan tetapi berada di tempat lain, sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang terbengkalai dan tidak bermanfaat.

Berdasarkan keadaan tersebut dan terjadinya kehebohan tentang penggunaan kuasa mutlak, untuk mengatasi hal tersebut maka Menteri Dalam Negeri pada waktu itu mengeluarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah
- b. Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu

- 1) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- 2) Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dengan keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak di atas menurut penulis kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah

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

Pendapat dari Herlien Boedino juga menyatakan bahwa : adanya janji tidak dapat ditarik kembali pada suatu surat kuasa tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur butir b diktum kedua Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Apalagi apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang obyeknya tanah.⁴⁹

Pendapat yang sama juga diutarakan oleh Notaris Rizul Sudarmadi, SH., yang menyatakan bahwa kuasa dalam pengikatan jual beli bukanlah kuasa mutlak karena kuasa tersebut berlaku apabila telah terpenuhinya semua persyaratan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.⁵⁰

Sedangkan menurut Notaris Kun Hidayat, SH.,⁵¹ yang penulis wawancarai pada tanggal 23 Mei 2008 mengemukakan bahwa Kuasa mutlak itu boleh dilakukan apabila pembayaran harga obyek jual beli telah dibayar secara lunas sedangkan kuasa mutlak itu tidak boleh dilakukan apabila harga obyek jual belum dibayar lunas.

Dengan semua keterangan yang dikemukakan di atas terlihat dan dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik

⁴⁹ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Op.cit, hal 60

⁵⁰ Wawancara dengan Notaris Rizul Sudarmadi, SH., pada tanggal 21 April 2008

⁵¹ Wawancara dengan Notaris Kun Hidayat, SH., pada tanggal 23 Mei 2008

kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.⁵² Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁵³

Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵² DepDikBud-Balai Pustaka, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001, hal 674

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas*, Op.cit, hal 20

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :⁵⁴

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Notaris Kun Hidayat, SH., menyatakan bahwa banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, ⁵⁵ dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi..* Op.cit, hal 18-19

⁵⁵ Wawancara dengan Notaris Kun Hidayat, SH, pada tanggal 23 Mei 2008.

karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Selain itu menurut Notaris Rizul Sudarmadi, SH⁵⁶ dan Notaris Kun Hidayat, SH.,⁵⁷ ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli :

1. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan

⁵⁶ Wawancara dengan Notaris Kun Hidayat, SH, pada tanggal 23 Mei 2008

⁵⁷ Wawancara dengan Notaris Rizul Sudarmadi, SH, pada tanggal 21 April 2008

mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Hal ini sebagaimana yang telah terjadi antara Bapak Mamat (seorang pemilik tanah di Jakarta Timur) dengan Bapak Suryadi (pembeli/Pegawai swasta di Jakarta timur). Setelah keduanya bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan rumah di atasnya, namun Bapak Suryadi belum sanggup untuk membayar sekaligus semuanya sehingga keduanya bersepakat untuk mengadakan pengikatan pendahuluan yaitu pengikatan jual beli. Dalam pengikatan jual beli tersebut Bapak Mamat sebagai pemilik tanah memintakan waktu pembayaran yang pasti dan jika tidak dilakukan sesuai dengan waktu tersebut maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal dan uang yang telah dibayarkan tidak dapat dimintakan kembali sebagai bentuk ganti rugi dan hal tersebut disepakati oleh Bapak Suryadi.

Pada pelaksanaannya ternyata setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar RpX, Bapak Suryadi ternyata tidak melakukan pembayaran lebih lanjut sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli, dan setelah di ingatkan untuk memenuhinya Bapak Suryadi masih belum memenuhi juga maka pihak Bapak Mamat kemudian membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan uangnya tidak dikembalikan.

2. Perlindungan terhadap calon pembeli

Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli

Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pemebeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik sebagaimana yang diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing yang menyatakan, menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam bahasa latin : “ acta publica probant sese ipsa. “ apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (ambtelijke akte), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaries sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Dengan semua hal yang telah penulis kemukakan di atas maka penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

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 akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan

2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

B. Saran

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.

Dan untuk para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1990
- A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : PT Intermedia, 1978
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002
- Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 3
- DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Cira Aditya Bakti, 2001R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Intermedia, 1998
- R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980
- _____ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001
- R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988
- _____ *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, 1987
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta ; Ghalia Indoensia, 1988

Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007

_____ *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I Jakarta : PT Sinar Grafika, 2001

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1979

Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta : Pusbakum, 2001

Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta, 2001

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984

Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991

Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Bale Bandung, Tahun 1986

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2002

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Artikel

Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004

Harian Kompas pada tanggal 7 Januari 1981 yaitu artikel "Perihal Kuasa Mutlak"

Harian Kompas pada tanggal 12 September 1981 yaitu artikel : Kuasa Mutlak Tidak Bertentangan Dengan Undang-Undang

Harian Kompas pada tanggal 15 September 1981 yaitu hak Kuasa Mutlak Atas Tanah Seharusnya Dilarang

Sudikno Mertokusumo, artikel "*Arti Penemuan Hukum*", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004