

URGENCY BINDING SALE AGREEMENT DEED OF LAND THAT MADE BY NOTARY

Alfiansyah¹, I Nyoman Nurjaya², Sihabudin³

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505
Email: Alfiansyahsh@mail.com

Abstract

Sale and Purchase Agreement Landrights is a preliminary agreement, the contents of the sale and purchase of land rights, but the format is merely binding agreement made by a notary. Sale and Purchase Agreement Landrights are not specifically regulated, then the form and contents are vary. Because of that the need for spesific rules for the parties to obtain certainty and legal protection. Issues raised on this jurnal is 1) Is the term of the urgency of the need to include the fulfillment of the rights by the parties to the deed of sale and purchase agreements binding? 2) Does the exclusion of legal consequences with time limits the rights and obligations of the parties to the deed of sale and purchase agreements binding land rights? The purpose of writing to describe and analyze the importance of setting the Deed of Sale and Purchase Agreement Pengikatan land rights Notary and legal effect to the exclusion of the time limit the rights and obligations of the parties to the deed of sale and purchase agreements binding land rights. In this Legal research is a normative legal research (normative legal research). Using the approach of law (statute approach) and conceptual studies (conceptual approach). research shows: first, the importance of the rules set by the government to regulate specifically binding deed of sale and purchase agreements in order to form a deed made by the notary can provide certainty and legal protection. Secondly, due to the absence of the rule of law law firm binding agreement regarding the deed of sale and purchase of the land rights.

Key words: *urgency, sale and purchase binding agreement, the notary*

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan, isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat oleh notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah tidak diatur secara khusus, maka bentuk dan isinya berbeda-beda. Maka dari itu perlu adanya aturan khusus untuk para pihak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Permasalahan yang dikemukakan 1) Apakah urgensi perlunya mencantumkan jangka waktu pemenuhan hak oleh para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli? 2) Apakah akibat hukum dengan tidak dicantulkannya batas waktu hak dan kewajiban para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ? Tujuan penulisan untuk medeskripsikan dan menganalisis pentingnya pengaturan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas

tanah yang dibuat oleh Notaris dan akibat hukum dengan tidak dicantumkannya batas waktu hak dan kewajiban para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan penelitian konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian menunjukkan: pertama, pentingnya aturan yang ditetapkan pemerintah untuk mengatur secara khusus akta perjanjian pengikatan jual beli agar bentuk akta yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Kedua, akibat hukum tidak adanya aturan hukum yang tegas mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut.

Kata kunci: urgensi, perjanjian pengikatan jual beli, notaris

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu obyek penting dalam kelangsungan hidup manusia. Bertambahnya jumlah manusia berbanding lurus dengan bertambahnya kebutuhan manusia atas tanah sebagai tempat tinggal ataupun digunakan untuk kegiatan ekonomi. Pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, membuat tanah menjadi salahsatu objek yang rawan menjadi sengketa. Karena rawan menjadi sengketa maka perlu ada pengaturan khusus yang mengatur tentang tanah. Dahulu sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnyadisebut UUPA) dibuat pengaturan tentang tanah belum ada kesatuan.

Negara menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Hak yang telah disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut adalah macam-macam hak atas tanah yang harus didaftarkan bagi setiap orang yang ingin memiliki suatu hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, hal tersebut merujuk ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Terkait adanya Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut maka pasal tersebut menjadi dasar dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hokum dan perlindungan hokum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Hubungan antara individu yang merupakan subjek hukum ataupun badan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum. Salah satu bentuk dari perbuatan hukum tersebut adalah perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya, bebas

menentukan syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPerdata mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak.

Salahsatu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual beli, Jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang biasa dikenal dengan nama perjanjian jualbeli. Pada Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan “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”.¹ Tentunya dalam jual beli ini seseorang harus mematuhi 4 (syarat) yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan obyek jual beli hak atas tanah dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal tersebut lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanah juga memiliki objek perjanjian yang khusus. Apabila terjadi persyaratan Jual Beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keadaan yang seperti ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar persyaratan tersebut dapat terpenuhi. 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 untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Akta tersebut dibuat Notaris seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki notaris

¹ R.Subekti, R Tjitrosudibio, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 366.

tersebut sebatas yang diberikan oleh UUJN.² Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Masalah yang terjadi dalam akta PPJB adalah tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual, hal ini membuat penjual menunggu dan menunda keinginan untuk menerima uang dari penjualan hak atas tanahnya. Ada pula permasalahan yang di akibatkan terlalu lamanya proses pengangsuran pelunasan yang dilakukan oleh pembeli, dan pada akhirnya kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak berkahir batal karena penjual menjual tanahnya kepada pihak lain.

1. Berdasarkan uraian diatas maka penulis merumuskan permasalahan Apakah urgensi perlunya mencantumkan jangka waktu pemenuhan hak oleh para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
2. Apakah akibat hukum dengan tidak dicantumkannya batas waktu hak dan kewajiban para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah (PPJB) ?

Penelitian hukum ini menggunakan Metode penelitian hukum normatif, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu: pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan dan penelitian konseptual (*conceptual approach*), dengan pendekatan ini penulis akan menggunakan pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.³ Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum yang digunakan untuk sumber penelitian hukum adalah:⁴ Bahan yang memiliki otoritas di dalam penelitian normatif, yang terdiri Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 (Dua) tanggal 09 Pebruari 2013 dibuat oleh Notaris Kota Malang, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 (Dua) tanggal 05 September 2013 dibuat oleh Notaris Kota Malang , Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

²HabibAdjie, **Hukum Notaris Indonesia**, RefikaAditama, Bandung, 2008, hlm. 77-78.

³ Peter Mahmud, **Metode Penelitian Hukum**, KencanaPredana Media Group, Jakarta , 2005, hlm. 96-119.

⁴*Ibid.*, Peter Mahmud, **Metode Penelitian Hukum**, hlm. 141-166.

Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder digunakan oleh penulis untuk penelitian ini adalah bahan hukum berupa buku teks serta jurnal yang memuat asas dan prinsip dasar hukum yang dikemukakan oleh para ahli.

penulisan ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif, artinya dengan teknik ini penulis berupaya untuk mendeskripsikan pokok permasalahan hukum yang diangkat, kemudian dianalisis untuk ditemukan solusinya melalui bahan hukum yang telah diinventarisasi. Setelah dianalisis dengan metode deduktif, berdasarkan asas dan prinsip hukum yang umum dan relevan maka akan ditemukan kesimpulan secara umum kemudian mengerucut sebagai kesimpulan atas jawaban atau solusi konkrit atas permasalahan hukum yang dikaji.

Pembahasan

A. Urgensi Perlunya Mencantumkan Jangka Waktu Pemenuhan Hak Oleh Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan JualBeli (PPJB)

Hukum Perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdota yang secara garis besar dibagi atas dua bagian, yaitu pertama, perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang dan yang kedua, adalah perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu.⁵ Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁶ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁷ Sedangkan pengertian perjanjian dalam KUHPerdota yang diatur dalam Pasal 1313, menyatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dapat dibuat dihadapan pejabat umum negara yang memiliki wewenang untuk membuat suatu perjanjian atau dibuat sendiri oleh para

⁵ Ahmadi Miru & Sakka Pati, **Hukum Perikatan**, Rajawali, Jakarta, 2012, hlm. 1.

⁶ Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 13.

⁷ *Ibid*, Ahmad Miru, hlm. 1.

pihak. Salah satu pejabat yang memiliki wewenang membuat suatu perjanjian adalah notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Tentu saja para pihak dapat bertemu kembali setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi (untuk kewajiban jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenangan untuk melaksanakan jual beli).

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak. Hukum perjanjian diatur dalam buku III KUHPdata, Pada Pasal 1313 KUHPdata, dikemukakan tentang definisi dari perjanjian. Menurut ketentuan pasal ini, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁸

Bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan secara lisan atau tertulis. Pada Pasal 1320 KUHPdata yang menyebut bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 unsur, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal (*causa*).

Umumnya perjanjian dapat dibuat oleh individu secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya, dan bebas menentukan syarat-syarat. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPdata mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak yang

⁸R. soebekti, R. tjitrosudibio, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994, hlm. 338.

di maksud adalah setiap orang bebas mengadakan perjanjian berupa apapun, baik bentuk, isi, dan dengan siapa perjanjian tersebut dibuat. Dari asas tersebut dapat disimpulkan bahwa semua orang dapat dan diperbolehkan membuat suatu perjanjian yang berisi sesuai dengan keinginannya namun tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat dan menyetujuinya, seperti undang-undang. Salahsatu perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat adalah perjanjian jual beli hak atas tanah, perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian jual beli sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat.

Di dalam prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak , yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Pertama adalah tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli yang akan melakukan transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. Salahsatu alasan dibuat akta PPJB karena persyaratan mengenai peralihan hak atas tanah belum lengkap atau belum terpenuhi, maka perjanjian yang dilakukan para pihak dilakukan dihadapan Notaris. Hubungan antara calon penjual dengan calon pembeli menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum tersebut mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian diantara mereka. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif dan bersifat indenpenden.

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan ingin diperjanjikan. Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan, sebagaimana tertuang dalam pasal 1337 KUHPerdara.

Kedua adalah Akta Jual Beli, akta ini dibuat setelah segala sesuatu mengenai Hak Atas Tanah telah terpenuhi, apabila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, pajak penjual dan pembeli telah dibayar dan harga telah dibayar lunas maka perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk adalah PPAT.

Sebelum para pihak melakukan transaksi jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT, dalam praktek para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Para pihak meminta notaris untuk dibuatkan suatu perjanjian pengikatan jual beli karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dalam sekali waktu. PPJB yang dibuat oleh notaris berisi mengenai janji-janji para pihak, meskipun isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Jadi setiap perjanjian diantara calon penjual dan calon pembeli atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Seperti yang diterangkan dalam latar belakang dan Bab sebelumnya bahwa, PPJB merupakan sebuah terobosan hukum yang digunakan oleh para pihak untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah merupakan perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan

jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut belum lengkapnya persyaratan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda bukti sah mengenai hak tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran bea pajak bagi penjual dan pembeli.

PPJB digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu, seperti persyaratan tentang obyek jual belinya yaitu adanya Sertipikat Tanah sebagai tanda bukti sah mengenai hak tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran pajak penjual dan pembeli. Apabila syarat di atas telah terpenuhi maka perpindahan hak atas tanah dapat langsung dilakukan dihadapan PPAT untuk pembuatan AJB.

Keadaan yang seperti ini tentu dapat merugikan salahsatu pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda terlebih dahulu penjualan tanahnya, hingga terpenuhinya syarat-syarat tersebut, sehingga penjual memerlukan waktu dan proses yang lebih panjang untuk mendapatkan haknya yaitu berupa uang dari hasil penjualan hak atas tanah 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 serta untuk kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli, maka dibuatlah akta PPJB dihadapan notaris sebagai akta pendahulu sebelum AJB dibuat. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa PPJB 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. PPJB adalah inovasi hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek, meskipun isinya mengenai jual beli hak atas tanah tetapi formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris ini memiliki fungsi untuk dijadikan alat bukti apabila akta atau objek dari akta disengketakan, selain itu akta juga menjadi aturan bagi para pihaknya guna menjamin suatu kepastian hukum. Apabila diamati, PPJB adalah akta yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Akta tersebut dibuat dan di sepakati oleh para pihak dihadapan notaris secara bebas yang dituangkan sendiri oleh para pihak, sesuai dengan Pasal 1 (satu) dalam akta PPJB yang menyebutkan “Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah tertentu”, tentu saja apabila para pihak telah sepakat maka Akta tersebut mengikat para pihak dengan melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Isi akta dalam pasal tersebut adalah perizinan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu telah bersepakat, setuju atau seiya-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Hal-hal yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.⁹

Akta yang dibuat oleh para pihak adalah Akta Otentik, dimana akta tersebut setidaknya memiliki kekuatan pembuktian terhadap para pihak yang telah menyepakatinya dengan kekuatan pembuktian mutlak. Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Meskipun para pihak telah sepakat tetapi dalam suatu perjanjian yang telah dibuat tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Yang terjadi dalam akta PPJB adalah tidak terpenuhinya secara tepat waktu pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual. Didalam PPJB nomor 10 Pasal 2 (dua) akta PPJB

⁹Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, 1976, hlm 17.

menyebutkan tahapan pembayaran pembeli kepada penjual sebanyak dua tahap pembayaran. Dalam pasal tersebut pembayaran akan dilakukan dengan proses pembayaran secara angsur tetapi dalam pasal 2 (dua) tidak disebutkan jangka waktu atau tanggal pelunasan pembayarannya, jangka waktu atau tanggal pelunasan berfungsi agar para pihak memahami waktu pelunasan yang harus dilakukan oleh pembeli. Selain memiliki fungsi agar saling memahami hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual untuk menerima pembayaran penjualan tanahnya dari pembeli agar penjual tidak menunggu dan menunda keinginan untuk menerima uang dari penjualan hak atas tanahnya. Tidak dicantumkannya mengenai tanggal terakhir pelunasan yang akan dilakukan oleh pembeli hal tersebut membuat penjual tidak mendapat kepastian hukum. Menurut penulis didalam tahapan pembayan yang telah dituangkan dalam akta, harus tertera secara rinci tanggal pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli. Bersamaan dengan hal tersebut, penjual yang memiliki hak dalam pembuatan akta dapat meminta suatu klausul sanksi kepada notaris untuk dituliskan pada suatu akta apabila pembeli tidak dapat membayar lunas secara tepat waktu. Penulis berpendapat apabila dalam pasal 2 (dua) hanya berisi mengenai kesepakatan harga dan tahapan pembayaran yang akan dilakukan saja, maka harus ada klausul khusus mengenai sanksi yang mengatur mengenai kewajiban pembeli untuk memenuhi prestasinya kepada penjual, yang menyatakan “Manakala pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.”

Selain itu terdapat pula permasalahan yang di akta PPJB ialah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana transaksi yang dilakukan pada tahun 2014 dan pada akhirnya peralihan dilakukan pada tahun selanjutnya maka pajak tahun berikutnya belum ditentukan mengenai pembayaran pajak dibayar oleh pihak penjual atau pembeli. Di dalam pasal 7 (tujuh) akta PPJB hanya menyebutkan “ Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang timbul berhubungan dengan akta ini dan biaya akta jual beli dihadapan Pejabat yang berwenang serta

biaya balik nama nantinya akan dibayar dan menjadi tanggungan Pihak Kedua.” Di dalam akta tersebut tidak ditentukannya pembayaran apa saja yang berhubungan dengan akta, karena terdapat banyak pembayaran yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli tetapi dalam akta PPJB no 10 Pasal 7 (tujuh) tersebut hanya menyatakan semua tanggungan dibayarkan oleh pihak pembeli (pihak kedua). Menurut penulis harus ada penjelasan mengenai pembayaran apa saja yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli agar tidak terjadi kesenjangan oleh salahsatu pihak. Selain itu pula perumusan mengenai waktu, biaya dan persyaratan-persyaratan harus disebut dengan jelas agar apabila terjadi sengketa para pihak dapat membaca dan memahami lagi dengan apa yang di kehendakinya dalam akta tersebut. Menurut pemahaman penulis peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak beralih pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, secara otomatis segala bentuk pembayaran terkait PBB dan segala sesuatu mengenai peralihan hak atas tanah sebelum AJB dibuat belum dapat beralih kepada pihak kedua. Hal ini dapat tarik kesimpulan tidak pahamnya pihak kedua dalam membuat akta PPJB, seharusnya sebagai pejabat yang membuat dan sebagai penengah dalam membuat akta para pihak, seorang notaris harus menjelaskan setiap proses yang akan dilalui oleh pihak penjual dan pembeli.

Terdapat pula akta PPJB yang dibuat dalam keadaan lunas, hal ini menimbulkan pertanyaan mengapa dibuat akta PPJB bila pembayaran yang dilakukan oleh pembeli telah lunas. Hasil wawancara yang dilakukan penulis dikantor Notaris Kota Malang terdapat beberapa syarat yang belum dapat dipenuhi yaitu, objek masih dipakai oleh pihak penjual, belum dibayarnya bea pajak penjual atau pembeli, pengecekan tanah terkait kepastian kepemilikan tanah oleh pihak penjual di Badan Pertanahan Nasional, dan Objek dalam jaminan Bank. Dari beberapa alasan yang dipaparkan di atas terdapat alasan yang menurut penulis menyalahi aturan, yaitu objek dalam jaminan bank, hal tersebut telah melanggar aturan bahwa benda yang dijaminakan tidak dapat diperjualbelikan. Apabila ingin melakukan jual beli maka calon pembeli harus melunasi hutang penjual kepada bank terlebih dahulu.

Ketika pembeli membeli suatu hak atas tanah harus disebutkan mengenai tanggal pembuatan akta PPJB, hal ini untuk menjamin kepastian hukum baginya

memiliki hak atas tanahnya dengan sempurna. Hak pembeli bukan hanya menikmati fisik tanah dan bangunan di atasnya saja, tetapi juga surat-surat, terutama sertifikat. Karena dengan surat-surat tersebut, pembeli mendapat kepastian hukum untuk memiliki dan menguasai tanah yang dibelinya. Apabila melakukan transaksi dengan badan hukum seperti developer, biasanya developer “mengulur-ulur” melakukan AJB karena sertifikat induknya masih dijaminkan ke bank, sehingga sertifikatnya belum bisa dipecah. Padahal sebenarnya walaupun sertifikat induk dijaminkan ke bank, tetap dapat dilakukan AJB. Tetapi ini tergantung dari itikat baik dari bank dan developer untuk menyelesaikan masalah ini. Salah satu cara memiliki sertifikat sebagian adalah dengan cara melakukan roya parsial. Maksudnya adalah mengeluarkan (mencoret) sebagian yang telah lunas, agar pembeli yang beritikad baik tidak kurangi haknya. Hanya saja badan hukum (*developer*) tidak ingin mengurus karena biaya atau tidak mudah untuk mengurusnya, atau bisa saja pembeli tidak mengetahui proses untuk balik nama dalam sertifikat induk yang ada pada kekuasaan *developer*.

Sebenarnya akta PPJB adalah akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salahsatu pihak tidak merasa keberatan atau dirugikan, tetapi dengan adanya beberapa isi akta PPJB diatas, bisa saja muncul sengketa yang dipermasalahkan oleh salahsatu pihak. Maka menurut penulis perumusan jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban didalam akta menjadi sangat penting dan harus terinci dengan tepat. Perumusan jangka waktu di dalam akta PPJB juga berkaitan dengan sanksi-sanksi apabila perjanjian pengikatan tersebut dilanggar oleh para pihak. Kedua klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap notaris. Perumusan jangka waktu didalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta perjanjian jual beli dibuat.

Apabila jangka waktu pemenuhan hak dan kewajibannya telah terpenuhi maka berakhirnya perjanjian juga akan secara otomatis akan terlaksana. Dengan demikian para pihak dapat merasa aman dan tidak ragu untuk dibuatkan akta PPJB di hadapan notaris. Selain kedua klausul yang harus ditetapkan terdapat pula sanksi bagi para pihak yang melanggar perjanjian, didalam akta PPJB tidak

disebutkan dengan jelas mengenai sanksi bagi para pihak apabila melakukan wanprestasi. Misalnya sanksi denda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli apabila pembayaran harga oleh pembeli tidak tepat waktu, begitu juga sebaliknya apabila pembeli sepakat dengan harga yang telah ditentukan dan pelunasannya dilakukan dengan cara mengangsur, maka objek dari perjanjian telah menjadi milik pembeli dan penjual tidak dapat menjual lagi kepada pihak lain.

Penulis berpendapat apabila klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta PPJB, para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta PPJB. Dan tujuan dari para pihak membuat akta otentik di hadapan notaris berjalan dengan pasti dan prediktibilitasnya terjamin, tujuan lainnya adalah para pihak mendapatkan perlindungan dan para pihak tidak lagi cemas akan keadaannya yang melakukan suatu perjanjian meskipun formatnya hanya sebatas pengikatan. Apabila para pihak masih merasa ragu akan akta PPJB yang dibuatnya, maka calon pembeli dapat meminta untuk menyimpan berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris. Penyimpanan dokumen dapat dilakukan oleh notaris sampai saat penandatanganan AJB telah dilakukan oleh para pihak.

B. Akibat Hukum Dengan Tidak Dicantumkan Batas Waktu Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (PPJB)

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Akta otentik adalah bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak darinya, yang berarti bahwa akta otentik itu masih juga dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilainnya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dari

pejelasan tersebut maka penulis menginformasikan kepada pembaca , bahwa akta otentik dapat dibagi lebih lanjut menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

1. akta yang dibuat oleh pejabat (*relaas akte*) dan
2. Akta yang dibuat oleh para pihak (*partij akte*).

Relaas akte merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, contohnya adalah Akta Berita Acara atau Risalah Rapat RUPS atau Perseroan terbatas. Sedangkan *Partij akte* ini adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, memuat uraian dari apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, contohnya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Akta PPJB adalah jenis “*partij akte*”, akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta kan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; dan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Maka dari itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB.

Pembeli juga mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika

para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada 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 dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pula yang 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 mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Berbeda dengan perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti 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.

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 pembeli dapat melakukan pemindahan hak ke pada dirinya sendiri ataupun ke orang lain walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, 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 akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

2. Kekuatan Pembuktian Formal

3. Kekuatan Pembuktian Material

Dengan 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang telah dikemukakan diatas 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 notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

PPJB adalah suatu perjanjian yang didalamnya berisi perjanjian timbal balik yang harus memenuhi tiga syarat pembuktian yaitu, pembuktian lahiriah, pembuktian formal, dan pembuktian material. Salah satu yang penting di dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji, “Ingkar janji adalah syarat batal” yang tercantum dalam Pasal 1266 KUHPdata. Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian.¹⁰

Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320KUHPdata, Apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Menurut penulis apabila para pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajibannya maka pihak yang melanggar dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah salah satu pelanggaran yang termasuk dalam syarat subyektif dalam pasal 1320. Dengan demikian pembatalannya harus melalui laporan dari salahsatu pihak yang dirugikan kepada kepolisian untuk ditindak lebih lanjut, pelaporan yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan putusan atau ketetapan hakim mengenai akta PPJB

¹⁰Mariam Darus Badrulzaman, **Aneka Hukum Bisnis**, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 13.

yang dibuat. PPJB dapat berlangsung dengan baik meskipun salah satu pihak melanggar kesepakatan, karena dalam akta PPJB Pasal 8 (delapan) menyebutkan “Hal-hal yang belum diatur atau cukup diatur dalam akta ini akan diselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak.” Tetapi isi akta dalam pasal tersebut tidak membuat pihak penjual dan pembeli melaksanakan dengan sungguh-sungguh karena tidak ada klausul yang menerangkan terkait sanksi apabila “hal-hal yang belum diatur” tidak dipenuhi oleh para pihak. Seharusnya akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Hak Tanah tanpa harus melalui proses gugatan oleh salahsatu pihak atau Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus oleh Pihak yang dirugikan, apabila belum juga terselesaikan permasalahannya maka meminta putusan hakim yang memiliki kewenangan untuk dapat memutuskan hak dan kewajiban para pihak.

Simpulan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli yang akan melakukan transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. PPJB digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu. Perumusan waktu di dalam akta PPJB terkait pemenuhan hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli, selain itu juga berkaitan dengan sangsi-sangsi apabila perjanjian pengikatan tersebut dilanggar oleh calon penjual dan calon pembeli. Menurut penulis, didalam akta dituliskan secara tegas mengenai jangka waktu dan sangsi, karena kedua klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap notaris. Penulis berpendapat apabila klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu, sangsi tersebut terdapat dalam akta PPJB maka para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta PPJB.
2. Akta PPJB adalah salahsatu jenis “partiej akte”, akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak,

didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Akta dibuat dan di sepakati oleh para pihak, apabila para pihak telah sepakat maka akta tersebut mengikat para pihak (*pacta sursevanda*). Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320KUHPerdata, Apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. sedangkan apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Akibat hukum tidak dicantumkananya batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dari akta Pengikatan Jual Beli Tanah yaitu Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau penjual kepada pembeli untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus. Pihak yang dirugikan juga dapat meminta putusan hakim untuk dapat memutuskan hak dan kewajiban para pihak, dan meminta agar akta PPJB yang dibuat oleh para pihak menjadi dapat dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- HabibAdjie, 2008, **Hukum Notaris Indonesia**, RefikaAditama, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, **Aneka Hukum Bisnis**, Alumni, Bandung.
- Peter Mahmud, 2005, **Metode Penelitian Hukum**, Kencana Predana Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, R Tjitrosudibio, 2001, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan**, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti, 1979, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Dasar Pokok-Pokok Agraria**.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang **Pejabat Pembuat Akta Tanah**.