

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Oleh :

Budy Bhudiman

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Ibn Khaldun Bogor

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada KUHPerdara Buku III. Sifat terbuka disini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan. Permasalahan yang akan dibahas yakni tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris dan Latar Belakang dilaksanakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan sebelum terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli tanah. Umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengatur bagaimana Pihak Penjual akan menjual tanahnya kepada Pihak Pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu persyaratan belum terpenuhi. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dikarenakan akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang bersifat akta otentik. Tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah sudah sesuai dengan salah satu tugas dan kewenangan Notaris yang di atur dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan tidak masalah selama dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah itu Pihak Pembeli sudah menunaikan kewajibannya secara penuh kepada Pihak Penjual. Dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli harus diperhatikan bahwa untuk melakukan pengalihan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli wajib memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri sehingga tidak adanya sengketa dikemudian hari. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.

Kata Kunci : *Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Akta*

I. PENDAHULUAN

Pada dasarnya perjanjian berawal dari suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal dan untuk tidak melakukan sesuatu hal. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negoisasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.

Hukum perjanjian sering diartikan sama dengan hukum perikatan. Hal ini berdasarkan konsep dan batasan definisi pada kata perjanjian dan perikatan. Pada dasarnya hukum perjanjian dilakukan apabila dalam sebuah peristiwa seseorang

mengikrarkan janji kepada pihak lain atau terdapat dua pihak yang saling berjanji satu sama lain untuk melakukan suatu hal.

Pada umumnya perjanjian berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan melalui kesepakatan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak.

Dalam perjanjian, pertanyaan mengenai sisi kepastian dan keadilan justru akan tercapai apabila perbedaan yang ada di antara para pihak terakomodir melalui mekanisme hubungan perikatan yang bekerja secara seimbang. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada KUHPerdara Buku III. Sifat terbuka disini memberikan

kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Keadaan dimana persyaratan belum terpenuhi tentunya akan menghambat untuk pembuatan AJB, karena PPAT akan menolak untuk membuat AJB karena belum selesainya semua persyaratan sesuai yang termaktub dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya persyaratan yang belum terpenuhi atau adanya persyaratan yang belum disepakati para pihak. Pada Umumnya persyaratan yang menjadi hambatan bagi Pihak Penjual adalah harga yang telah disepakati antara Pihak Penjual dan Pihak Pembeli belum dibayar secara lunas oleh Pihak Pembeli, adanya kekurangan data/dokumen sebagai tanda bukti hak milik hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli yang harus diselesaikan oleh Pihak Penjual, maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam proses pengurusan apabila tanah yang dijadikan objek jual beli merupakan harta warisan. Selanjutnya yang menjadi hambatan bagi Pihak Pembeli sehingga belum terlaksananya pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) biasanya daya beli dari Pihak Pembeli tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris dimana didalam perjanjian tersebut memuat hal-hal yang telah disepakati dengan dilaksanakannya pembelian tanah tersebut secara mengangsur/mencicil dalam jangka waktu yang telah disepakati hingga pembayaran untuk objek jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Pembeli. Maka setelah terjadinya pelunasan pembayaran maka pada saat itu dibuatlah AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Obyek jual beli hak atas tanah dapat beralih dengan jual beli yang berakibat beralihnya hak yang pada dasarnya dengan AJB. Namun dikarenakannya adanya persyaratan yang belum terpenuhi

maka dibuatkanlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik dimana dalam hal ini adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sehubungan dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan notaris apabila sudah terjadi kata sepakat anantara kedua belah pihak maka Notaris akan meminta para pihak untuk melengkapi persyaratan yang harus dipenuhi terkait pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kartu identitas para pihak, kartu keluarga, surat persetujuan suami/isteri apabila salah satu tidak dapat hadir menandatangani akta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sertifikat asli maupun fotocopi apabila sertipikat tersebut masih diagunkan pada Bank, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut SPPT PPB), apabila salah satu pihak berbadan hukum maka wajib menyerahkan Akta Perusahaan dan Surat Keputusan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Jika tanah yang akan diperjual belikan untuk perorangan yang tanahnya tersebut merupakan tanah waris yang belum disertipikat maka Notaris berkewajiban memintapihak penjual menyerahkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Keterangan Kematian, Surat Pembagian Waris dibawah tangan/putusan pengadilan, Surat Kuasa jika penghadap bertindak sebagai kuasa dari ahli waris, yang kemudian oleh Notaris dimaktubkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris 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, adalah tidak bertentangan dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak wanprestasi dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal pasal yang telah disepakati.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan diteruskan kepada ahli waris para pihak apabila salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh para pihak. Pihak Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual belitanah jika Pihak Pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, juga Pihak Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPerduta, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerduta tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Pengertian perjanjian menurut beberapa ahli diantaranya menurut R. Subekti, perjanjian adalah :

suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Sementara menurut Salim, HS mengatakan Perjanjian adalah : *hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subyek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.*

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerduta mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerduta atau disebut juga perjanjian khusus. Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerduta tentang jenis perikatan. Terdapat 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu :

a. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidental

Unsur aksidental merupakan unsur yang nanti ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila

pihak debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula oleh klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsure esensial dalam kontrak tersebut.

Unsur-unsur dalam sebuah perjanjian sangat penting untuk diketahui agar dapat mengetahui apakah perjanjian yang akan dibuat termasuk perjanjian atau bukan. Herlien Budiono memaparkan unsur-unsur perjanjian, yaitu :

- a. *Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;*
- b. *Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;*
- c. *Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;*
- d. *Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik, dan;*
- e. *Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.*

Dari definisi diatas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang terdapat dalam sebuah perjanjian :

- a. Ada pihak-pihak yang dimaksud dengan pihak disini adalah subyek perjanjian dimana sedikitnya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-

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

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
Ketiga, Suatu hal tertentu; dan
Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.

Syarat sah perjanjian adalah syarat - syarat yang diperlukan agar perjanjian atau kontrak itu sah dan mengikat secara hukum, yaitu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara suatu Perjanjian sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (Toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman

melukiskan pengertian *sepakat sebagaipersyaratan kehendak yang disetujui* (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antar para pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan *tawaran* (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan *akseptasi* (*acceptatie*). (Khairandy Ridwan, 2004:11). J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: *Pertama, Secara tegas. 1) Dengan akte otentik. 2) Dengan akte di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali diterntukan lain, undang-undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.*

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia – sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Dalam sebuah Perjanjian harus bebas dan tidak ada paksaan dari pihak manapun. Apabila ada paksaan atau penipuan maka perjanjian tidak sah sebagaimana ternyata dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan jika dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti didalam perjanjian itu terdapat cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dibatalkan.

2. *Cakap untuk membuat suatu perjanjian*
Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah *kecakapan untuk membuat perikatan (om eene verbintenis aan te gaan)*. Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah *perikatan dan perjanjian*. Dari kata “*membuat*” *perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja)*. Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum.

Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai ubsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah : kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUHPerdara orang-orang yang tidak cakap dalm suatu perjanjian adalah:

- a. *Orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila sudah bercerai maka mereka yang 21 tahun kembali lagi dalam keadaan yang belum dewasa.*
 - b. *Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.*
 - c. *Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tersebut. Menurut pasal 108 KUHPerdara seorang perempuan yang bersuami untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin dari suaminya.*
3. *Adanya objek perjanjian.*
Objek Perjanjian adalah prestasi. Dimana Prestasi diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.
 4. *Adanya causa yang halal.*
Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata oorzaak (Belanda) atau causa (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi

dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdota bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Didalam konteks Hukum Perdata International (HPI), ketertiban umum dapat dimaknai sebagai sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara. Kuasa hukum yang halal ini di dalam sistim *common law* dikenal dengan istilah *legaliti* yang dikaitkan dengan *public policy*. Suatu kontrak dapat menjadi tidak sah (*illegal*) jika bertentangan dengan *public policy*. Walaupun sampai sekarang belum ada definisi *public policy* jika berdampak negatif pada masyarakat atau mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat.

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak

boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Pasal 1335 KUHPerdota "Suatu perjanjian tanpa sebab (*causal*), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 KUHPerdota, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

III. JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

1. Jual Beli Tanah

Pengertian Jual Beli Tanah menurut pasal 1458 KUHPerdota, menyebutkan bahwa jual beli adalah :

suatu perjanjian dagang dimana pihak yang satu atau penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan haknya atau hak suatu benda dari pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Menurut Urip Santoso, Jual Beli Tanah adalah :

perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian Jual Beli Tanah didalam UUPA (selanjutnya disingkat Undang-Undang Pokok Agraria) tidak didefinisikan secara jelas hanya saja didalam UUPA menegaskan bahwa tanah dapat beralih hak kepada Pihak lain. Dimana Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan :

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak Lain.

Pengertian diatas bahwa jual beli tanah itu terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang diperjualbelikan itu

serta harganya dan secara bersama-sama menghadap kepada PPAT dan Kantor Pertanahan sesuai dengan wilayah teritorial tanah yang diperjualbelikan tersebut berada yang akan dibuktikan dengan AJB sebagai tanda telah beralihnya hak atas tanah tersebut.

2. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada umumnya mengatur bahwa Pihak Penjual yang akan menjual tanahnya kepada Pihak Pembeli, namun karena ada suatu hal dimana pembuatan AJB belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. 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 AJB dapat ditandatangani. Menurut Salim, HS Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menyebutkan bahwa :

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan the binding sale and purchase deed, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan bindende verkoopovereenkomst en de koopakte merupakan akta yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan pengikatan jual beli. Akta pengikatan jual beli merupakan akta yang dibuat antara pihak pertama/penjual dengan pihak kedua/pembeli di muka dan dihadapan notaris, dimana pihak pertama berjanji mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua, dan pihak kedua mengikatkan dirinya akan membeli objek yang akan dijualnya.

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan akan tetapi jika Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan atau dibuat dihadapan pejabat umum yang

berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta otentik yang bersifat akta otentik dan kekuatan hukumnya lebih terjamin.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya berisikan tentang janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya yaitu AJB. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli berisi tentang Pihak yang melakukan kesepakatan, kewajiban bagi Pihak Penjual dan Pembeli, Uraian objek jual beli, waktu serah terima objek, pengalihan hak, pembatalan pengikatan, penyelesaian perselisihan, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan *force majeure*. Contoh terjadinya Pengikatan Jual Beli, apabila sertifikat tanah tersebut masih dalam agunan bank Pihak Penjual berjanji akan membantu proses pencairan sertifikat tersebut. Contoh lain, jika Pihak Pembeli hanya membeli sebagian tanah maka Pihak Penjual harus memecah tanahnya. Dimana untuk transaksi jual beli akan dilakukan apabila tanah tersebut telah dipecah dan untuk melindungi kepentingan Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, para pihak berkomitmen jika pemecahan sertifikat telah selesai dilaksanakan maka akan dilanjutkan transaksi jual beli yang akan dilakukan dihadapan PPAT. Contoh lainnya 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.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli untuk melakukan proses AJB apabila Pihak

Penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terpenuhi, pihak kedua selaku pembeli, bisa menjual obyek dalam perjanjian pengikatan jual beli itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Bahwa yang dimaksud pihak pembeli dapat menjual kepada dirinya sendiri adalah karena sudah mendapat kuasa untuk menjual dari pihak penjual atau pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual obyek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri. Tentunya dengan dibuat akta berikutnya, misalkan AJB.

Dalam prakteknya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris wajib membiasakan hal-hal yang benar dalam praktek bukan membenarkan hal-hal yang biasa tidak benar dalam praktek. Misalnya apabila dalam sertifikat terdapat seseorang yang sudah menikah maka wajib memerlukan persetujuan dari suami/isterinya jika tidak ada perjanjian menikah sebelumnya karena harta yang diperoleh setelah menikah merupakan harta bersama dalam perkawinan.

IV. AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dasar dari Perjanjian, dimana dalam pembuatan perjanjian harus sesuai dengan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang telah dijabarkan penulis pada Bab 2 skripsi ini. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tidak melanggar syarat sahnya dalam suatu perjanjian.

Perjanjian pengikatan Jual Beli tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka perlu diketahui tentang Perjanjian

Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris bertentangan dengan undang-undang yang berlaku atau tidak bertentangan, untuk itu kita harus mengkaji Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik karena dibuat dihadapan Pejabat umum yang berkuasa membuatnya sebagaimana termaktub dalam Pasal 1868 KUHPerdata 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.

Jadi menurut Sjaifurrachman didalam bukunya yang berjudul Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, yang dimaksudkan pegawai-pegawai umum yang dimaksudkan dalam pasal tersebut adalah Notaris dimana dalam pembuatan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata terdapat 3 (tiga) unsur adalah:

1. *Dibuat dalam bentuk tertentu*
2. *Dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan*
3. *Tempat dibuatnya akta*

Unsur yang pertama yang dimaksud “dibuat dalam bentuk tertentu” adalah bentuk dari akta otentik tersebut, yang dalam hal ini akta tersebut adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Frasa “dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu” dalam hal pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Notaris yang dalam jabatannya berwenang membuat akta otentik. Unsur terakhir yaitu “tempat dibuatnya akta” menurut Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris yaitu berhubungan dengan tempat kedudukan Notaris, bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di wilayah kabupaten atau kota. Dalam Pasal 18 ayat 2 Undang-Undang tentang Jabatan Notaris menjelaskan Wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris akta otentik merupakan salah satu dari akta Notaris. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Menurut Salim, HS didalam bukunya yang berjudul Teknik Pembuatan Akta Satu dikatakan sebagai alat pembuktian yang sempurna, akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu :

1. *Kemampuan Pembuktian Lahir*

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerduta. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta autentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum (notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik.

2. *Kekuatan Pembuktian Formal*

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. *Kebenaran tanggal akta itu;*
- b. *Kebenaran yang terdapat dalam akta itu;*

c. *Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir; dan*

d. *Kebenaran tempat dimana akta dibuat;*

3. *Kekuatan Pembuktian Materiil*

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871 dan Pasal 1875 KUHPerduta. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan dimuka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, obyektifnya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.

Akan tetapi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Sehingga setiap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris selanjutnya apabila perjanjian yang tertuang dalam akta sudah selesai maka akan diikuti dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang merupakan dasar untuk proses pelepasan hak tanah untuk permohonan penerbitan sertifikat tanah, maupun balik nama sertifikat tanah, dengan terlebih dahulu membayar kewajiban Pajak Penjual dan Pajak Pembeli sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Menurut Salim, HS akta Notaril merupakan *prima facie* mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal disuatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notaril. Kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau hal tersebut bukanlah

yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat. Jadi dari pembahasan diatas, akta notaris tidak melanggar ketentuan undang-undang karena selama tidak melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan jalan keluar bagi penjual dan pembeli dalam jual beli tanah. Pihak penjual dan pembeli ingin memperoleh perlindungan hukum atas kepastian terjadinya transaksi jual beli tanah, sebelum dapat dibuat jual beli secara formal dengan pembuatan AJB oleh PPAT. Pihak Penjual menginginkan agar tanahnya terjual dengan harga yang disepakati dan Pihak Pembeli menginginkan tanah tersebut tidak dijual kepada pihak lain

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan penemuan hukum yang aktanyadibuatdibuat dihadapan Notaris dan termasuk jenis akta otentikbertujuan untuk membantu memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jikamengikuti semua aturan yang diterapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah,maka tidak semua dapat memenuhinya secepat mungkin, mungkin tidak semua pihak mampu untuk membayar semua persyaratan tentang jual beli misalnya tanggung jawab Pihak Penjual adalah melunasi semua Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) apabila terdapat tunggakan, membayar Pajak Penjual yaitu Surat Setoran Pajak (selanjutnya disebut SSP) dan untuk Pihak Pembeli misalnya melunasi pembayaran untuk harga tanah yang telah disepakati pada waktu penandatanganan AJB, pembayaran Pajak Pembeli atau dikenal dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut *BPHTB*), serta biaya untuk peralihan haknya atau balik nama sertifikat sertifikat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi juga sebagai perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya atau dengan AJB, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli

telah dilaksanakan seutuhnya. Pada saat dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum dilakukan penyerahan secara fisik maupun yuridis, karena perjanjian ini hanyalah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum melakukan jual beli.

Menurut Herlien Budiono dalam buku yang berjudul *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Perjanjian Pokok dan Perjanjian Bantuan. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut. Perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain. Perjanjian bantuan dapat berfungsi dan mempunyai tujuan menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian utama. Selain itu, perjanjian bantuan dapat pula berfungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum.

Dalam buku yang berjudul *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Salim, HS memaparkan Landasan yuridis akta otentik, yaitu dasar-dasar atau ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan bersama DPR yang mengatur tentang akta otentik. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang akta otentik bersifat pluralistik, karena pengaturan tentang akta otentik tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan itu, meliputi:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- HIR;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta berbagai peraturan pelaksanaannya;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia;
- Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; dan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Beberapa ketentuan yang diubah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, antara lain:

- Penggugatan persyaratan untuk dapat diangkat menjadi notaris, antara lain, adanya surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater serta perpanjangan jangka waktu menjalani magang 12 (duabelas) bulan menjadi 24 (duapuluh empat) bulan;
- Penambahan kewajiban, larangan merangkap jabatan, dan alasan pemberhentian sementara notaris;
- Pengenaan kewajiban kepada calon notaris yang sedang melakukan magang;
- Penyesuaian pengenaan sanksi yang diterapkan pada pasal tertentu antara lain, berupa pernyataan bahwa akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan peringatan lisan/peringatan tertulis, atas tuntutan ganti rugi kepada notaris;
- Pembedaan terhadap perubahan yang terjadi pada isi akta baik yang bersifat mutlak maupun bersifat relatif;
- Pembentukan majelis kehormatan notaris;
- Penguatan dan penegasan organisasi notaris;
- Penegasan untuk menggunakan bahasa indonesia sebagai bahasa resmi dalam pembuatan akta autentik; dan
- Penguatan fungsi, wewenang dan kedudukan majelis pengawas.

V. PENUTUP

1. Kesimpulan

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dikarenakan akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta yang bersifat akta otentik. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan cidera janji dalam perjanjian sangat tergantung

kepada kekuatan dari perjanjian tersebut, yaitu jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dengan perjanjian dibawah tangan maka perlindungan hukum terhadap perjanjian tersebut sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan perjanjian dibuat di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah sudah sesuai dengan salah satu tugas dan kewenangan Notaris yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dan tidak masalah selama dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah itu Pihak Pembeli sudah menunaikan kewajibannya secara penuh kepada Pihak Penjual.

2. Rekomendasi

- a. Dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli harus diperhatikan bahwa untuk melakukan pengalihan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli wajib memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri sehingga tidak adanya sengketa dikemudian hari.
- b. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli dibuat standar aktanya karena beberapa Notaris mempunyai draft akta yang berbeda dan untuk isi dalam perjanjian sebaiknya diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dengan dibuatnya Undang-undang tersendiri akan memberikan kepastian hukum mengenai perjanjian tersebut dan perlindungan hukum baik bagi para pihak (pihak pembeli dan penjual) maupun bagi pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris.
- c. 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.
- d. Dalam suatu Perjanjian hendaknya dibuatkan secara tertulis yang dibuat dihadapan Notaris agar kekuatan hukumnya terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

1. Indonesia Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. _____. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
3. _____. Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
4. _____. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
5. _____. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.
6. _____. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 2014.
8. H.S, Salim. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika. 2008.
9. _____. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika. 2003.
10. _____. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
11. _____. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2015.
12. Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2007.
13. Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenadamedia Group. 2015.
14. Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 2014.
15. _____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermedia. 2005.
16. _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung : PT Intermedia. 1982.
17. www. google.com.