

**URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU  
DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

TESIS



Oleh :

Nama : SRI UTARI  
NIM : 21301900065  
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG

2021

**URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU  
DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar program studi kenotariatan**



Oleh :

Nama : SRI UTARI

NIM : 21301900065

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2021**

**WEWENANG NOTARIS DALAM MEMBUAT SURAT KETERANGAN  
WARIS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004  
TENTANG JABATAN NOTARIS (STUDI TERHADAP NOTARIS DI  
KOTA CIREBON**

TESIS

Oleh :

SRI UTARI

NIM : 21301900065

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh  
Pembimbing  
Tanggal,

Dr. H. Umar Makruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 0617026801

Mengetahui  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)

Dr. Maryanto., S.H., M.H.

NIDN. 06-2908-6301

**URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU  
DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

Dipersiapkan dan disusun oleh

SRI UTARI  
21301900065

Telah dipertahankan didepan tim penguji  
Pada tanggal 30 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim penguji  
Ketua

  
Dr. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum

NIDN : 0615076202

Anggota

  
Dr. H. Umar Makruf, S.H., Sp.N., M.Hum

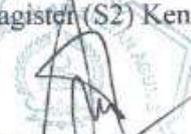
NIDN : 0617026801

Anggota

  
Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

  
Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SRI UTARI

NIM : 21301900065

Program Studi : Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul "Urgensi Pencantuman Jangka Waktu Dalam Penuhuan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penuhuan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan terdapat ciri-ciri plagiasi dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang menyatakan,



SRI UTARI

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SRI UTARI  
NIM : 21301900065  
Program Studi : Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul :

**URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang menyatakan,



SRI UTARI

## MOTTO

*“Ilmu pengetahuan itu bukanlah yang dihafal, melainkan yang memberi manfaat”*

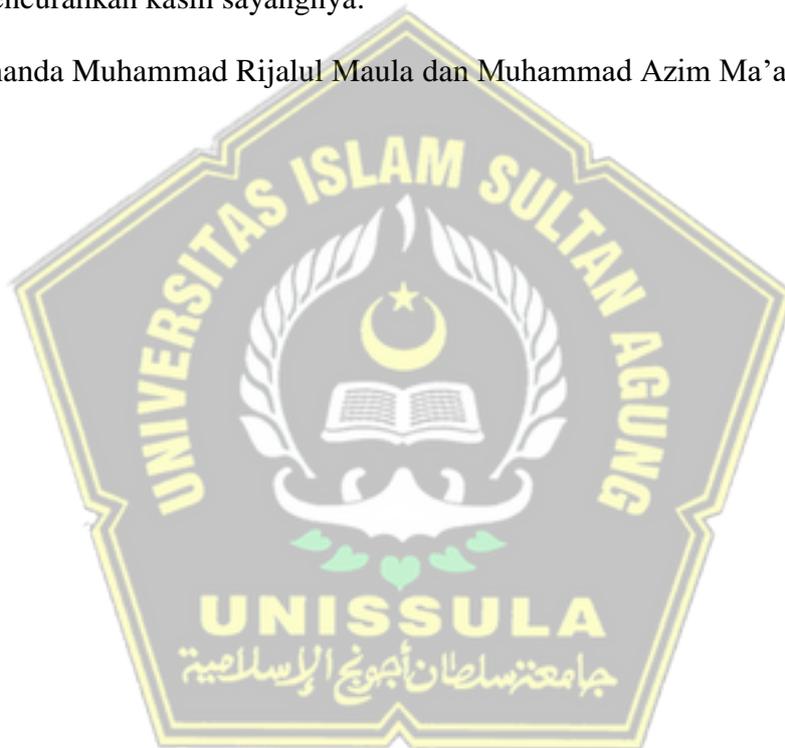
*“Setiap hembusan nafas yang diberikan Allah padamu bukan hanya berkah, tapi  
juga tanggung jawab”*



## PERSEMBAHAN

Karya tesis ini penulis persembahkan kepada:

1. Ayah Ali Mursodo dan ibu SITI Rochmah.
2. Suamiku Ahmad Malik, dan keluarga tercinta yang selalu mendo'akan dan mencurahkan kasih sayangnya.
3. Ananda Muhammad Rijalul Maula dan Muhammad Azim Ma'ali



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang mana berkat rahmat dan hidayah-Nya, maka tesis yang berjudul **“URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”** ini dapat selesai pada waktunya.

Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Pasca Sarjana Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
3. Bapak Dr. H. Maryanto, S.H, M.H, selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H, selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
5. Bapak Dr. H. Umar Makruf, S.H., Sp.N., M.Hum, selaku Dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, arahan dan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini menjadi lebih baik.
6. Bapak Dr. Ngadino, SH,Sp.N, M.H (Alm), selaku Dosen pembimbing II semoga ilmu yang beliau ajarkan bisa memberikan kemafaatan dan keberkahan, semoga beliau mendapat tempat terbaik disisi-Nya
7. Bapak/Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Seluruh staf beserta jajaran sekretarian prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung : Mas Ikrom, Mbak Laili, Mas Tohar, Mas Alam dan Mas Main, terimakasih atas semua bantuannya.
9. Suamiku tercinta Ahmad Malik, yang selalu mendampingi dalam suka maupun duka, terimakasih yang terhingga atas cinta, dukungan dan do'anya.
10. Anak-anakku tercinta : Muhammad Rijaulul Maula dan Muhammad Azim Ma'ali, Semoga Allah Ta'ala senantiasa menjaga mereka.
11. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berjasa memberikan sumbangsih dalam penyelesaian tesis ini

Semoga atas semua bantuan dan kebaikan yang diberikan, mendapat balasan yang melimpah dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih terdapat banyak kekurangan. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritikan dan saran demi kesempurnaan tulisan ini dimasa datang dan penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Semarang, 19 Agustus 2021

Penulis

SRI UTARI  
21301900065



## ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT. Isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat oleh notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur secara khusus, maka bentuk dan isinya berbeda-beda sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Namun dalam pelaksanaannya sering kali tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, karena itu perlu adanya aturan khusus agar para pihak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Tujuan penulisan untuk medeskripsikan dan menganalisis pentingnya pengaturan jangka waktu serta akibat hukum yang timbul dengan tidak dicantumkannya batas waktu hak dan kewajiban para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan notaris.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif dengan menggunakan teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum dan teori keadilan.

Dari hasil pasil penelitian disimpulkan bahwa: 1) 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. 2) Akibat hukum tidak adanya aturan hukum yang tegas mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

*Kata kunci: urgensi, perjanjian pengikatan jual beli, notaris*

## ABSTRACT

*Sale and Purchase binding agreement land rights is a preliminary agreement that made before the deed of sale and purchase is signed in front of the Land Deed Officer, the contents sale and purchase of land rights but the format is just a binding agreement made by notary. Sale and purchase agreement land rights are not specifically regulated, he form and the content vary according to the agreement of the parties who made it. But the implimantation is ofthen not in accordance with of agreement. Therefore, specific rules are needed so the parties get legal certainly and protection. This study aims to describe and analyze the importance of setting time period and the legal consequences that might arise if the due date of fulfillment of the rights and obligations of the parties was not listed at the binding agreement deed of sale and purchase of land rights in front of notary.*

*The methods used in this study are a normative juridical approach using secondary data sources. The data collections technique used is literature study, then analized by qualitative analysis method using legal protection theory, legal certainly theory, and justice theory.*

*The conclusion from this research are: 1) 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. 2) Due to the absence of the rule of law law firm binding agreement regarding the deed of sale and purchase of the land.*

*Keyword: urgency, sale and purchase binding agreement, the notary*

UNISSULA  
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
DAFTAR ISI .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10

C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual .....	26
F. Kerangka Teori.....	29
G. Metode Penelitian .....	31
H. Sistematika Penulisan .....	31
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>31</b>
A. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	34
1. Pengertian Perjanjian .....	40
2. Asas-Asas Perjanjian .....	42
3. Unsur Perjanjian.....	47
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	49
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	50
6. Pelaksanaan Perjanjian.....	51
7. Berakhirnya Perjanjian.....	51
B. Tinjauan Tentang Pengikatan Jual Beli .....	52
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli.....	53

2. Fungsi Pengikatan Jual Beli.....	54
3. Jenis pengikatan Jual Beli.....	54
C. Tinjauan Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah .....	55
1. Pengertian Tentang Tanah.....	56
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	58
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	58
D. Tinjauan Tentang Akta Notaris .....	59
1. Pengertian Akta .....	63
2. Macam-Macam Akta.....	64
3. Fungsi Akta Notaris.....	
4. Syarat-Syarat Sahnya Akta Notaris.....	65
E. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli Dalam .....	65
Perspektif Islam.....	66
	67
1. Pengertian Perjanjian (Akad) .....	69
2. Rukun Dan Syarat Sahnya Akad.....	70
3. Asas-asas Akad.....	71
4. Berakhirnya Akad.....	72
5. Akibat Hukum Suatu Akad.....	73

6. Pengertian Jual Beli Dalam Islam.....	75
7. Hukum Jual Beli Dalam Islam.....	77
8. Rukun Dan Syarat Jual Beli Dalam Islam.....	82
9. Macam-macam Jual Beli Dalam Islam.....	
10. Jual Beli Secara Kredit Dalam Islam.....	

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ..... 79**

A. Urgensi Pencantuman Jangka Waktu Dalam Pemenuhan Hak .... Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual .... Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris .....	97
B. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Tidak Mencantumkan ..... Batas Waktu Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan Notaris.	115 124
C. Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	124 125

**BAB IV PENUTUP ..... 125**

A. Kesimpulan .....

B. Saran .....

**DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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. Peran serta dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan, terutama yang ditujukan kepada masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah dilakukan melalui pembangunan perumahan oleh Perum Perumnas. Akan tetapi, pesatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan dari pemerintah. Hal ini dipandang sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan oleh perusahaan pembangunan perumahan swasta. Maka tidak heran jika perusahaan pembangunan perumahan swasta tumbuh menjamur guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Akan tetapi pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, membuat tanah menjadi salah satu objek yang rawan menjadi sengketa, karena itu diperlukan peraturan khusus yang mengatur tentang tanah. Dahulu sebelum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dibuat, pengaturan tentang tanah belum ada kesatuan. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA tersebut mengatur mengenai hal-

hal yang berkaitan dengan pertanahan sebagai perwujudan dari amanat yang terkandung



dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di Indonesia harus dan wajib untuk di kelola dan di manfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, hibah dan perolehan hak yang memerlukan dibuatnya akta, maka hal itu dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur dalam UUPA. Selain didalam UUPA mengenai pendaftaran tanah diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yang mana salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah guna terwujudnya tertib administrasi.

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 ketentuan pemerintah”. Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut menjadi dasar dibuatnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan mengenai pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diatur didalam pasal 3, dinyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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”

Pasal 5 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan pihak-pihak lain. Salah satu pihak yang dapat membantu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yaitu “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam pasal 7 ayat (3) PP No. 24 tahun 1997 yaitu peraturan jabatan PPAT diatur dengan peraturan

pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998, PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut : a. jual beli, b. tukar menukar, c. Hibah, d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), e. pembagian hak bersama, f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. pemberian Hak Tanggungan, h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Di dalam pasal 3 ayat (1) PP No.37 tahun 1998 menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun yang terletak di daerah kerjanya. Akta otentik yang dimaksud adalah sebagai alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli terdapat dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang

melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).<sup>1</sup>

Jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>2</sup>

Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah, secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya, meskipun pada dasarnya tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.<sup>3</sup>

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (atas tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual

---

<sup>1</sup> Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

<sup>2</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001, hlm.119

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hlm.358

kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>4</sup>

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, pengecekan asli sertifikat tanah, dan terpenuhinya syarat-syarat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) seperti harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak sudah dibayar lunas oleh Pembeli kepada Penjual, identitas para pihak telah lengkap dan jelas, dan SPPT PBB tahun berjalan telah terbit dan telah dibayarkan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya seringkali terjadi tahapan-tahapan tersebut belum bisa dilakukan bahkan syarat-syarat untuk dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa dipenuhi oleh para pihak yang hendak melakukan jual beli, misalnya : pembayaran harga dalam jual beli dilakukan secara bertahap, para pihak belum melakukan pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli atau karena Sertipikat atas tanah yang diperjual belikan masih proses pemecahan. Belum terpenuhinya syarat-syarat tersebut tentunya menjadikan proses Akta Jual Beli tersebut menjadi terkendala dan belum bisa dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini tentunya menjadi hal yang kurang menguntungkan bagi para pihak yang ingin melakukan jual beli hak atas tanah, Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk kelancaran tertib

---

<sup>4</sup> Ibid, hlm.360

administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli. Namun maksud dari para pihak membuat akta PPJB adalah supaya hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undang-undang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli tanah ini tercapai, agar ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing-masing kehendak. Kesepakatan yang dituangkan Notaris dalam bentuk akta perjanjian jual beli tanah seharusnya bisa menjamin

kepastian hukum bagi para pihak, akan tetapi pada prakteknya sering kali terjadi permasalahan dalam pelaksanaannya, baik permasalahan yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris itu sendiri.

Permasalahan yang sering ditemui dalam akta PPJB adalah karena salah satu pihak dalam perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut lalai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam Akta PPJB, misalnya dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 01 Juli 2016, dibuat dihadapan Notaris di Kota Semarang, dimana perjanjian jual beli tersebut dibuat antara pengembang perumahan swasta di Semarang selaku penjual dengan salah satu pembeli dari perumahan tersebut. Akta Pengikatan Jual beli dibuat karena Sertipikat hak atas tanah yang diperjual belikan masih dalam proses pemecahan dikantor Pertanahan yang pendaftarannya dilakukan oleh Pihak Penjual (Pengembang), akan tetapi dalam pelaksanaannya proses pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh penjual (pengembang) memakan waktu sampai bertahun-tahun dan setelah pemecahan sertipikat selesai pihak penjual juga tidak segera melakukan pembayaran pajak jual beli, hal ini tentunya membuat pembeli merasa di rugikan karena proses Jual Beli dihadapan PPAT tidak segera dilaksanakan, sedangkan mereka telah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan pada akhirnya pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini pembeli melakukan tindakan atau tuntutan kepada pihak lainnya (penjual).

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan seperti yang telah penulis uraikan diatas sehingga penulis ingin

menuangkan dalam karya ilmiah yang berbentuk Tesis dengan judul “URGENSI PENCANTUMAN JANGKA WAKTU DALAM PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam hal ini selanjutnya penulis akan memberikan batasan perumusan masalah. Adapun permasalahan yang ingin dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Apakah urgensi mencantumkan jangka waktu dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris?
2. Apakah akibat hukum yang timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis urgensi mencantumkan jangka waktu dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

##### 1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah:

- a. Untuk lebih memperkaya ilmu pengetahuan bagi penulis baik di bidang hukum pada umumnya maupun bidang kenotariatan khususnya.
- b. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai urgensi perjanjian pengikatan jual beli.

##### 2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah :

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi dan bermanfaat dalam memberikan kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli.

- b. Hasil penelitian ini secara praktis juga diharapkan bermanfaat bagi masyarakat agar hak-hak dan kewajibannya terpenuhi dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberi masukan serta tambahan pengetahuan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Urgensi**

Urgensi jika dilihat dari bahasa Latin “urgere” yaitu (kata kerja) yang berarti mendorong. Jika dilihat dari bahasa Inggris urgensi berasal dari kata “urgent”, Urgent sendiri berarti kepentingan yang mendesak atau sesuatu yang bersifat mendesak dan harus segera ditunaikan, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), urgensi adalah keharusan yang mendesak, hal sangat penting, urgensi merujuk pada sesuatu yang mendorong kita, yang memaksa kita untuk diselesaikan. Dengan demikian urgensi menempatkan pada adanya suatu masalah dan harus segera ditindaklanjuti. Urgensi yaitu kata dasar dari “urgen” mendapat akhiran “i” yang berarti sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama atau unsur yang penting.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Abdurrahman Saleh dan Muhib Abdul Wahab, *Psikologi Suatu Pengantar dalam Perspektif Islam*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 89

## 2. Jangka Waktu

Didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menyebutkan istilah jangka waktu sama artinya dengan kurun waktu/rentang waktu/batas waktu. Dalam hukum, jangka waktu perjanjian/kontrak adalah jangka waktu untuk tetap berlaku, jangka waktu menjelaskan mengenai waktu yang telah ditentukan, tentang masa berlaku seberapa lama sebuah perjanjian dilakukan dan mengikat para pihak yang membuatnya.

## 3. Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah :

*“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Dari pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Sedangkan apabila berpijak dari asas konsensualitas sebagai asas yang menjiwai perjanjian dalam Hukum Perdata, suatu perjanjian jual beli lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran. Adapun asas konsensualisme dalam jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

*“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.*

#### 4. Akta Notaris

##### a. Pengertian Akta Autentik

Akta otentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/ pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya. (pasal 1867 dan 1868 KUHPerd).<sup>6</sup> Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa disebut akta autentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pegawai umum, yang diunjuk oleh undang-undang

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Pt. Citra adhya bakti, Bandung, 2015, hlm 77.

2. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang
3. Di tempat dimana pejabat berwenang membuat akta tersebut.

Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya diunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.

Sebagai akta autentik, maka akta notaris merupakan bukti wajib sempurna yang diterangkan oleh notaris dan pihak-pihak kecuali kemungkinan pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya, sedangkan terhadap pihak ketiga akta otentik itu merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilainnya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dan sebagai alat bukti, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Habib adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 73

1. Kekuatan pembuktian lahiriah
2. Kekuatan pembuktian formal.
3. Kekuatan pembuktian materil.

Dan agar suatu akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris dapat memenuhi ketiga kekuatan pembuktian di atas sehingga dapat menjadi alat bukti yang dianggap sempurna kekuatan pembuktiannya, maka harus terpenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan. Bila semua syarat-syarat tersebut telah terpenuhi dan benar-benar dilaksanakan oleh notaris, maka akta yang dibuat adalah akta autentik. Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) hal-hal yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.<sup>8</sup>

b. Akta Notaris sebagai Akta Autentik

Pengertian akta tidak semata-mata sebagai surat yang diperbuat sebagai alat bukti, namun ada juga yang menyatakan bahwa perkataan akta yang dimaksud tersebut bukanlah “surat”, melainkan suatu perbuatan. Selain merupakan sumber untuk otentisitas, akta notaris juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris bersangkutan, dengan memenuh syarat-syarat antara lain: *pertama* Akta harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten

---

<sup>8</sup> M.Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005, hlm 74.

overstaan) seorang pejabat umum, *kedua* Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian yang mengandung unsur autentik, artinya apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak, *ketiga* Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.

Oleh karena itu, otentisitas dari suatu akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) UUJN. Sebagai akta autentik, akta notaris merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, sehingga akta yang di buat oleh Notaris mempunyai sifat autentik.

## **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan

perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.<sup>9</sup> Burhan Ashofa mengungkapkan suatu teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep.<sup>10</sup>

Dalam menganalisa rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka penulis menggunakan beberapa teori terkait, yakni teori keadilan, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum dengan penjelasan sebagai berikut :

#### 1. Toeri Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>11</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang

<sup>9</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

<sup>10</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm 19

<sup>11</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>12</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>13</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm.158

<sup>13</sup> Cst Kansil, Christine, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>14</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>15</sup> Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati.

---

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

<sup>15</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>16</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Dalam hal terkait pembelian rumah atau rumah susun perlindungan hukum sangatlah penting untuk menjamin hak-hak dari penjual maupun pembeli. Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan protection. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi.

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi

---

<sup>16</sup> Ibid, hlm 95

yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.<sup>17</sup> Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban,

---

<sup>17</sup> Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum?, Republika, 24 Mei 2004.

kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>18</sup> Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
- b. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
- c. Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
- d. Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

---

<sup>18</sup> <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 07 Maret 2021 pukul 07.50. WIB

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

### 3. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.<sup>19</sup> Makna keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (the natural law), tetapi lebih pada soal praktis, menurut Derrida

---

<sup>19</sup> M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

menegakkan hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.<sup>20</sup>

Seringkali kita temukan hukum menemui jalan buntu dan tidak bisa memberikan penyelesaian terhadap persoalan-persoalan bangsa Indonesia, sedangkan harapan masyarakat terhadap hukum adalah sebagai sang juru penolong, dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya keadilan, tidak sekedar kepastian, sehingga dengan keadilan tersebut hukum dapat mensejahterakan masyarakatnya. Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimurnya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenaar kesewenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya meskipun keadilan bukan satu-satunya tujuan hukum namun keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum

---

<sup>20</sup> Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, 2010, Surya Pena Gemilang, Jawa Timur, hlm 17-20.

sehingga fungsi utama dari hukum pada akhirnya adalah menegakkan keadilan.

Menurut Rawls, prinsip paling mendasar dari keadilan adalah bahwa setiap orang memiliki hak yang sama dari posisi-posisi mereka yang wajar. Karena itu, supaya keadilan dapat tercapai maka struktur konstitusi politik, ekonomi, dan peraturan mengenai hak milik haruslah sama bagi semua orang. Situasi seperti ini disebut "kabut ketidaktahuan" (*veil of ignorance*), di mana setiap orang harus mengesampingkan atribut-atribut yang membedakannya dengan orang-orang lain, seperti kemampuan, kekayaan, posisi sosial, pandangan religius dan filosofis, maupun konsepsi tentang nilai. Untuk mengukuhkan situasi adil tersebut perlu ada jaminan terhadap sejumlah hak dasar yang berlaku bagi semua, seperti kebebasan untuk berpendapat, kebebasan berpikir, kebebasan berserikat, kebebasan berpolitik, dan kebebasan di mata hukum.<sup>21</sup>

### G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maka metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan sejalan objek yang diteliti. Di dalam mencapai hasil yang diharapkan serta kebenaran dari penulisan dapat dipertanggung jawabkan, maka dalam penelitian ini, penulis menggunakan

<sup>21</sup>[https://id.wikipedia.org/wiki/John\\_Rawls#](https://id.wikipedia.org/wiki/John_Rawls#); diakses tanggal 11 Maret 2021 pukul 20.17.WIB

metode penelitian untuk membahas masalah yang dirumuskan di atas sebagai berikut :

#### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji berpegang pada aspek yuridis yaitu berdasarkan pada norma-norma, peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para ahli hukum terkemuka.<sup>22</sup> Pada penelitian hukum normatif, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian normatif karena dengan meneliti bahan pustaka terhadap data sekunder yang bersumber pada bahan kepustakaan.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat Deskriptif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.<sup>23</sup> Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab

---

<sup>22</sup>Soejono dan H.Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1999, hlm.56.

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

### 3. Sumber Dan Jenis Data

Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.<sup>24</sup> Data sekunder, yaitu data yang di peroleh melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat-pendapat atau landasan teoritis yang berhubungan erat dengan permasalahan. Adapun sumber data sekunder dimaksud meliputi :

#### a. Bahan Hukum Primer

- 1) UUD 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) KUH Perdata
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 5) PP 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah
- 6) Peraturan Menteri Agraria

#### b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Literatur, buku-buku, dan makalah-makalah yang menyangkut masalah judul.

---

<sup>24</sup>*Ibid.*

2) Berbagai tulisan yang berkaitan dengan objek judul.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk atas bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.<sup>25</sup>

4. Metode Pengumpulan Data.

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yang terkait dengan penelitian.

5. Metode Analisis Data

penulis 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 diinventarisikan. 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.

---

<sup>25</sup> H. Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.176.

## H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut :

### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Sistematika Penulisan.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas tinjauan umum tentang Akta Pengikatan Jual Beli secara notariil, yang akan dibagi dalam sub bab bahasan, yaitu pengertian Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Tanah dan Hak Atas Tanah, Akta Notaris, dan Pengikatan Jual Beli Dalam Perspektif Islam.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai urgensi perlunya mencanumkan jangka waktu dalam pemenuhan

kewajiban para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akibat hukum yang dimungkinkan timbul karena tidak mencantumkan batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

#### BAB IV : PENUTUP

Bab penutup pada umumnya berisi sub bab simpulan dan saran.

#### DAFTAR PUSTAKA



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.<sup>26</sup>

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>27</sup>

Mengenai definisi perjanjian atau kontrak yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut di atas, para pakar hukum perdata berpendapat bahwa ketentuan tersebut kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.<sup>28</sup>

Sebagaimana para ahli hukum berpendapat sebagai berikut :<sup>29</sup>

- 1) Definisi ini tidak lengkap karena merujuk pada perbuatan, seharusnya perbuatan hukum. Perjanjian diadakan dengan tujuan untuk

---

<sup>26</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm.1.

<sup>27</sup> R. Soeroso, 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

<sup>28</sup> Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.45.

<sup>29</sup>29 Mariam Darus Badruzaman. *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2015. hlm.83.

- 2) memperoleh akibat hukum, perbuatan yang dilakukan tidak dimaksudkan untuk menciptakan akibat hukum.
- 3) Definisi ini bersifat sempit karena hanya menunjuk pada perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang hanya mempunyai kewajiban pada satu pihak, sedangkan ada perjanjian yang mengandung hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, seperti perjanjian timbal balik.
- 4) Definisi ini terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal mengenai janji kawin, yaitu perbuatan hukum yang terletak dalam hukum keluarga yang bersifat perjanjian juga, tetapi istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga KUHPerdota buku III secara langsung tidak berlaku terhadapnya, juga, mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam figur ini tidak ada unsur persetujuan.

Memerhatikan kelemahan pengertian kontrak atau Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota, maka ada beberapa ahli hukum perjanjian yang membuat pengertian-pengertian perjanjian, yang pada dasarnya makna dan tujuan yang terkandung dalam pengertian-pengertian perjanjian tersebut adalah sama. R. Subekti, mendefinisikan kontrak atau perjanjian adalah : “suatu perbuatan di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “Perikatan”. Oleh

karena itu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya”.<sup>30</sup>

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>31</sup>

Salim H.S, menegaskan pengertian kontrak atau perjanjian merupakan “Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”. Adapun unsur-unsur dari definisi ini sebagai berikut.<sup>32</sup>

- 1) Adanya Hubungan Hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
- 2) Adanya Subjek hukum. Subjek Hukum, yaitu Pendukung hak dan kewajiban.
- 3) Adanya Prestasi, Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>30</sup> R. Subekti, Op.Cit,hlm.1.

<sup>31</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti,Bandung,1992, hlm.78.

<sup>32</sup> Salim. H.S. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan keempat.Sinar Grafika, Jakarta. 2006. hlm 27.

4) Di bidang harta kekayaan

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa jenis asas-asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diperhatikan oleh setiap orang yang terlibat di dalamnya, antara lain:

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian. Hal yang perlu diperhatikan adalah bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :<sup>33</sup>

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.

---

<sup>33</sup> Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 15-16.

- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.

Mengenai asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUH Perdata, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan “semua” dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat suatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Akan tetapi kebebasan dimaksud dalam asas ini bukanlah bebas yang sebeb-bebasnya, karena Undang-Undang juga memberikan batasan-batasannya. Pembatasan tersebut dimuat dalam Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Selain oleh Undang-Undang, pembatasan bisa juga karena intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar, individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

b. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.<sup>34</sup>

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :<sup>35</sup>

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian.

---

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 43.

<sup>35</sup> Ibid hlm. 46.

Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

c. Asas Kepastian Hukum/Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>36</sup>

Ungkapan pacta sunt servanda diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.<sup>37</sup> Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata. Artinya, para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati bersama.

---

<sup>36</sup> Salim, Abdulah, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 2-3.

<sup>37</sup> Ibrahim dan Sewu, *Op.Cit*, hlm. 98.

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.<sup>38</sup>

d. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>39</sup> Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepantasan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 91.

<sup>39</sup> Hasanuddin Rahman, *Op.cit*, hlm.30

<sup>40</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 374.

Dalam pelaksanaannya asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian :<sup>41</sup>

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

Itikad baik dalam suatu perjanjian berarti kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Adapun suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata orang yang melaksanakan perjanjian tersebut. Meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subjektif, tetapi itikad baik itu pun dapat diukur juga secara objektif

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 KUH Perdata: “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada

---

<sup>41</sup> Ibid hlm. 375.

pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.<sup>42</sup> Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

### 3. Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu sebagai berikut:<sup>43</sup>

#### a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena

<sup>42</sup>R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agrariadan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Balai Pustaka Persero, 2014, hlm.342.

<sup>43</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta,2014, hlm. 31-32.

tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, perjanjian 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, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga 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 Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur essensial dalam kontrak tersebut.

#### 4. Syarat Sahnya 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.<sup>44</sup>

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.

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.

---

<sup>44</sup> R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Op.Cit.* hlm.339.

Untuk lebih jelasnya berikut sedikit penjelasan tentang keempat syarat sahnya perjanjian, yaitu :<sup>45</sup>

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 mereka adakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Dengan kata lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Unsur kesepakatan tersebut:

- 1) Offerte (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- 2) Acceptasi (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang

---

<sup>45</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, dalam Jurnal Akta Vol.4 No.4, Published by Master of Notarial Laws, Faculty of Law UNISSULA.hlm.626  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505/1868>

bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/Influence (tidak terdapat dalam KUHPerdato).

b. Kecakapan bertindak

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.

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

- Orang yang belum dewasa

Yaitu berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria. Pasal 330 KUH Perdata yang berbicara tentang batas usia dewasa diganti dengan dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 yang menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan lagi 21 tahun.

- Orang yang ditaruh di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship)

Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (onnoozelheid), mata gelap (razernij), lemah akal (zwakheid van vermogens) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Selain itu, seseorang yang mengalami kepailitan menjadi tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu sejak pernyataan pailit diucapkan oleh Pengadilan.

- Orang-orang perempuan dalam pernikahan

(setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 dan diundangkannya Undang-undang nomor 1 tahun

1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum).

c. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian yaitu barang yang menjadi objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.<sup>46</sup>

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang

---

<sup>46</sup> Ahmad Miru, *Op.cit*, hlm. 30.

bertentangan dengan hukum, ketertiban umum ataupun nilai-nilai kesopanan. Kata sebab yang dimaksud dalam pasal 1330 KUHPerdara bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi perjanjian itu sendiri dan tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian.

## 5. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:<sup>47</sup>

### a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Jadi perbedaan jenis perjanjian ini adalah berdasarkan kewajiban berprestasi oleh para pihak.

### b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya

---

<sup>47</sup> Ronal Saija, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, Yogyakarta, 2016, hlm. 139-140

terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya, Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.<sup>48</sup>

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.<sup>49</sup>

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual

---

<sup>48</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 150.

<sup>49</sup> Ibid, hlm. 148

adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

## 6. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian merupakan perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.<sup>50</sup>

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata prestasi dapat berwujud Menyerahkan sesuatu, Berbuat Sesuatu, Tidak berbuat sesuatu. Namun ada kalanya pemenuhan

---

<sup>50</sup> Ibid, hlm. 307.

suatu prestasi ini tidak dapat terlaksana seperti yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.<sup>51</sup> Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "Wanprestatie" yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di suatu perikatan, baik yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang.

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjkannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.<sup>52</sup>

## 7. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban

---

<sup>51</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 112

<sup>52</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 122

untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual-beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.<sup>53</sup>

Pasal 1381 KUH Perdata menyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan:<sup>54</sup>

- a) Pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c) Pembaharuan Hutang
- d) Perjumpaan Hutang atau Kompensasi
- e) Percampuran Hutang
- f) Pembebasan Hutangnya
- g) Musnahnya barang yang terhutang
- h) Kebatalan atau Pembatalan
- i) Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- j) Lewatnya Waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

## **B. Tinjauan Tentang Pengikatan Jual Beli**

### **1. Pengertian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat di antara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan

---

<sup>53</sup> Salim H.S, Op.cit, hlm. 163.

<sup>54</sup> ibid

sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesucilaan atau ketertiban umum.<sup>55</sup>

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.<sup>56</sup> Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>57</sup>

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat atas kehendak para pihak yang telah bersepakat yang mempunyai sifat mengikat para pihak tersebut sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli.

## 2. Fungsi Pengikatan Jual Beli

Sesuai dengan kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli mempunyai fungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat

---

<sup>55</sup>Shinta Chistie. *Apek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan JualBeli Hak Atas Tanah*. Tesis. Universitas Indonesia. 2012

<sup>56</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. *Op.Cit.* hlm. 75.

<sup>57</sup> Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Menurut Herlien Budiono perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.<sup>58</sup>

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 sepenuhnya.

### 3. Jenis Pengikatan Jual Beli

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. PPJB lunas, yaitu Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan untuk bisa dilakukan Akta Jual Beli.
- b. PPJB tidak lunas, yaitu Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh

<sup>58</sup> Herlien Budiono, artikel *“Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”* Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 56-57

pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran.

## C. Tinjauan Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Tentang Tanah

Penyebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, untuk itu didalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan Dan kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu, cadas, dll)

Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Konsep tanah menurut pasal 4 UUPA adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Selanjutnya disebutkan pengertian tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam

Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>59</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>60</sup>

## 2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

---

<sup>59</sup> Ilham, Djauhari, 2017, *Pemohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, dalam Jurnal Akta Vol.4 No. 3, Published by Master of Notarial Laws, Faculty of Law UNISSULA, hlm.357.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1808/1357>

<sup>60</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.3.

mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>61</sup>

### 3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang

Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;

---

<sup>61</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.1.

- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:
  - 1. Hak Gadai;
  - 2. Hak Usaha Bagi Hasil;
  - 3. Hak Menumpang;
  - 4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Macam-macam hak atas tanah tersebut dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu :

- 1. Hak-hak atas tanah primer

Yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

- 2. Hak atas tanah sekunder

Yaitu hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa

## D. Tinjauan Tentang Akta Notaris

### 1. Pengertian Akta

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Istilah 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 sesuatu<sup>62</sup>

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.<sup>63</sup> A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>64</sup> 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.<sup>65</sup>

<sup>62</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta,1991,hlm. 50.

<sup>63</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta,1980, hlm.9.

<sup>64</sup> A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermedia, Jakarta,1978, hlm.29.

<sup>65</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*,Liberty, Yogyakarta,1979, hlm. 106.

## 2. Macam-macam Akta

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

### a. Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam 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.”*

Dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa bentuk dari akta 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 Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini. Jadi tidak setiap orang dapat atau boleh membuat akta otentik, tetapi hanya pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik<sup>66</sup>

<sup>66</sup> Maslihan, Sukarmi, 2018, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berkaitan Dengan Kontrak Kerjasama*, dalam Jurnal Akta Vol. 5 No.1, Published by Master of Notarial Laws, Faculty law UNISSULA, hlm.15.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2526/1888>

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.<sup>67</sup> Akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya.<sup>68</sup> Dalam hal para pihak yang menandatangani surat atau perjanjian tersebut dan tidak menyangkal tanda-tanggannya, tidak menyangkal isinya dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.<sup>69</sup>

Akta di bawah tangan tidak dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta, namun akta di bawah tangan dapat dibuat dihadapan ataupun didaftarkan pada pejabat yang berwenang untuk itu yakni notaris. Akta di bawah tangan yang dibuat dihadapan notaris disebut sebagai Legalisasi, sedangkan akta di bawah tangan yang didaftarkan disebut sebagai *Waarmerking*.

---

<sup>67</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Op.Cit.* hlm.60.

<sup>68</sup> Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyanim, *Dasar-Dasar pembuatan Kontrak Dan Aqad, Mocomedia*, Yogyakarta, 2009, hlm.26-27.

<sup>69</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tanagan pedoman praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.8.

Legalisasi merupakan akta dibawah tangan yang ditandatangani dihadapan notaris, sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN menentukan bahwa *“Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”* Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a tersebut, para pihak (baik perseorangan maupun lebih dari satu orang) membuat perjanjian atau kesepakatan tertulis, kemudian perjanjian tertulis tersebut dibawa ke notaris dan ditandatangani dihadapan notaris oleh para pihak, setelah ditandatangani kemudian notaris mencatatkan perjanjian tersebut ke dalam buku khusus yakni Buku Legalisasi. Buku Legalisasi tersebut memuat mengenai tanggal disahkannya perjanjian adalah tanggal penandatanganan di hadapan notaris, dimana pada tanggal tersebut telah terjadi perbuatan hukum.

Pengaturan mengenai *Waarmerking* ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, bahwa *“Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”* Berbeda dengan Legalisasi, akta di bawah tangan *Waarmerking*, telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak setelah para pihak menandatangani (tidak harus dilakukan di hari yang sama, dapat dilakukan beberapa hari atau waktu sebelumnya) kemudian perjanjian tertulis yang telah ditandatangani para pihak tersebut dibawa ke notaris untuk didaftarkan pada buku khusus, yakni Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.

Legalisasi dan *Waarmaking* memiliki persamaan, yakni sama-sama merupakan perjanjian tertulis di bawah tangan dan notaris tidak turut andil dalam isi dari perjanjian di bawah tangan tersebut, karena para pihaklah yang menentukan apa isi dari perjanjian tersebut sedangkan perbedaan antara Legalisasi dan *Waarmerking* antara lain:

1. Legalisasi ditandatangani dihadapan notaris, sedangkan *Waarmerking* ditandatangani sebelum ke notaris;
2. Tanggal disahkannya perjanjian dalam Legalisasi adalah tanggal ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh para pihak di hadapan notaris, sedangkan dalam *Waarmerking* tanggal perjanjian tertulis dan tanggal pendaftaran di notaris bisa saja berbeda
3. Fungsi notaris dalam Legalisasi adalah menjamin keabsahan tandatangan dan tanggal penandatanganan dari para pihak, bahwa benar para pihak tersebut hadir dihadapan notaris dan menandatangani perjanjian tertulis tersebut, dan kemudian notaris mendaftarkannya. Fungsi notaris dalam *Waarmerking* adalah selain mendaftarkan perjanjian tersebut dalam buku khusus, notaris membenarkan bahwa para pihak telah membuat perjanjian pada tanggal yang terdapat dalam buku khusus tersebut.
4. Kekuatan hukum Legalisasi lebih kuat dari pada *Waarmerking* karena notaris menyaksikan sendiri proses tanda tangan dari para pihak tersebut.

### 3. Fungsi Akta Notaris

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting dalam perbuatan hukum, yaitu :<sup>70</sup>

a. Fungsi sebagai Alat Bukti (probationis causa)

Sejak awal akta dibuat sengaja untuk pembuktian di kemudian hari apabila ada persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Dalam akta memiliki sifat tertulis artinya akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pembuktian di sidang di Pengadilan. Akta autentik merupakan bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari hal-hal atau keterangan-keterangan yang ada dalam akta harus diakui oleh hakim, artinya disini akta dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan kebenaran yang sebaliknya.

b. Fungsi Formil (Formalitas causa)

Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti yaitu bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta, jadi akta berfungsi untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum.

### 4. Syarat – Syarat Sahnya Akta Notaris

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris

<sup>70</sup> Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019, hlm.88-89.

adalah pejabat umum yang menjalankan beberapa tugas Umum dari negara, dan di bidang hukum perdata pada khususnya.<sup>71</sup> 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

## **E. Perjanjian Jual Beli Dalam Perspektif Islam**

### **1. Pengertian Perjanjian (akad)**

<sup>71</sup> Raden Hamengku Aji Dewondaru, Umar Ma'ruf, 2017, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Dalam Jurnal Akta Vol.4 No. 2, Published by Master of Notarial Laws, Faculty law UNISSULA, hlm.248. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1798/1347>

Akad adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis.<sup>72</sup> Pengertian akad umumnya dikenal sebagai penawaran dan penerimaan yang berakibat pada konsekuensi hukum tertentu. Akad berarti suatu kesepakatan yang berdasar pada penawaran dan penerimaan (ijab qabul) antara pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak dengan prinsip hukum dalam suatu urusan.<sup>73</sup>

Pengertian akad secara etimologi antara lain berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Akad juga berartikan sambungan (al-uqdah) dan janji (al-‘ahd).<sup>74</sup>

Secara terminology akad yaitu sebagai berikut :<sup>75</sup>

- a. Menurut Ibn Abidin, akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.
- b. Menurut Al-Kamal Ibnu Humam, akad adalah hubungan ucapan salah seorang melakukan akad kepada yang lainnya sesuai syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.
- c. Menurut Syamsul Anwar, akad adalah penemuan ijab qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>76</sup>

<sup>72</sup> Hasanuddin Rahman, Op.Cit, hlm.4.

<sup>73</sup> Burhanuddin S, *Hukum Bisnis Syariah*, UII Press, Bandung, 2010, hlm.79.

<sup>74</sup> Rahmat Syafei, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Jakarta, 2001, hlm. 43.

<sup>75</sup> Ibid, hlm.44.

<sup>76</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm. 68.

- d. Menurut UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, akad adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>77</sup>
- e. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>78</sup>

Jadi dapat dijelaskan bahwa akad adalah sebuah ikrar atau kesepakatan langsung atau tidak langsung oleh dua pihak atau lebih bersifat tertulis maupun tidak tertulis dengan niat sama-sama membangun kepercayaan.

## 2. Rukun Dan Syarat sahnya akad

Suatu akad baru akan terbentuk apabila terpenuhi rukunnya, adapun rukun akad adalah sebagai berikut :

- a. Para pihak yang membuat akad ('aqidain)  
Para pihak yang membuat suatu akad atau juga disebut dengan subjek akad. Subjek akad dapat berbentuk perorangan ataupun badan hukum.
- b. Pernyataan kehendak para pihak (shighat 'aqd)  
Shighat akad atau ijab kabul (serah terima), yaitu perkataan atau pernyataan yang menunjukkan kepada kedua belah pihak.
- c. Objek akad (mahallul 'aqd)

<sup>77</sup> Pasal 1 angka 1 UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

<sup>78</sup>

Objek akad adalah suatu benda atau barang yang menjadi objek yang diakadkan. Adapun syarat objek akad, yaitu halal menurut syara', bermanfaat (bukan rusak atau digunakan untuk merusak), dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik, dapat diserahkan, dengannharga yang jelas.<sup>79</sup>

Kemudian syarat untuk terbentuknya akad pada umumnya ada delapan macam, yaitu:<sup>80</sup>

- a) *Tamyiz*
- b) Berbilang pihak (*at-Ta'addud*)
- c) persatuan ijab dan qabul (kesepakatan)
- d) kesatuan majelis akad
- e) obyek akad dapat diserahkan
- f) obyek akad tertentu atau dapat ditentukan
- g) obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/ mutaqawwim dan mamluk)
- h) tujuan tidak bertentangan dengan syariat

### 3. Asas-Asas Akad

Dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu akad/perjanjian. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dan lainnya. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:<sup>81</sup>

<sup>79</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia* Kencana, 2006, Jakarta, hlm.17.

<sup>80</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm.97-98.

<sup>81</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan*

1) Asas Kebebasan (*Al- Hurriyyah*)

Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, baik dari segi yang diperjanjikan dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian maupun menentukan persyaratan-persyaratan lain termasuk menentukan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa di kemudian hari.<sup>82</sup>

2) Asas Persamaan dan Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Bahwa para pihak dalam perjanjian mempunyai kedudukan yang sama yaitu mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang dalam menentukan term of condition dari suatu akad.<sup>83</sup>

3) Asas Keadilan (*Al- 'Adalah*),

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak ndan tidak boleh ada unsur paksaan, dan penipuan. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi terebut dilakukan secara batil.<sup>84</sup>

4) Asas Kejujuran (*Ash – Shidq*)

Jika kejujuran tidak diterapkan dalam perjanjian maka akan merusak legalitas serta sangat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang di dalamnya mengandung unsur penipuan

---

*Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta,2012,hlm.15.

<sup>82</sup> Syamsul Anwar, Op.Cit,hlm.125

<sup>83</sup> Syamsul Anwar, Op.Cit.hlm.126

<sup>84</sup> Charuman Pasaribu, Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika,Jakarta,2004,hlm.138.

memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>85</sup>

5) Asas Kemanfaatan (*Al-Manfa'ah*)

akad yang dilakukan oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharrat*) atau keadaan memberatkan (*musyaqqah*).<sup>86</sup>

6) Asas Tertulis (*Al-Kitabah*),

Dalam Q.S Al-Baqarah (2) : 282-283 disebutkan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, serta suatu benda sebagai jaminan karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa.<sup>87</sup>

#### 4. Berakhirnya akad

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut.<sup>88</sup>

1) Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah

<sup>85</sup> Charuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, Op.Cit,jlm.140

<sup>86</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Gadjah mada university pers, Yogyakarta,2010,hlm. 225.

<sup>87</sup> Syamsul Anwar, Op.cit.hlm.130.

<sup>88</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta,2012,hlm.58.

berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual.

2) Terjadi pembatalan akad (*fasakh*)

Pembatalan akad (*fasakh*) terjadi dapat disebabkan oleh adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti terdapat kerusakan dalam akad. Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan (*jahalah*) dan tertentu waktunya. Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad.

3) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad seperti perwalian, perwakilan, dan sebagainya.

4) Tidak ada izin dari yang berhak

Dalam hal akad *mauquf* (akad yang keabsahannya bergantung pada pihak lain), seperti akad *bai' fudhuli* dan akad anak yang belum dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.

## 5. Akibat Hukum Suatu Akad

Secara umum, Mustafa Az-Zarqa menjelaskan bahwa kaidah yang berlaku dalam *fasakh* adalah sebagai berikut:

- 1) Jika terjadi infasakh dan aset masih ada, maka berlakukan ketentuan sebelum terjadi akad.
- 2) Jika terjadi infasakh dan aset tidak ada, maka diberlakukan ketentuan khusus sesuai akadnya.

Dapat disimpulkan bahwa Jika akad tersebut ditentukan waktunya seperti ijarah atau dengan tercapainya tujuan akad tersebut seperti hutang yang terlunasi dalam akad rahn dan kafalah dan wakil merealisasikan tugasnya dalam akad wakalah. Harusnya akad itu tidak boleh merugikan satu sama lain orang yang berakad.

#### 6. Pengertian Jual Beli dalam Islam

Jual beli dalam Al-Qur'an merupakan bagian dari ungkapan perdagangan. Pengungkapan perdagangan ini ditemukan dalam tiga bentuk, yaitu: *tijarah*, *ba'i*, dan *syara'*.

Jual beli secara etimologis berarti pertukaran mutlak. Kata *al ba'i* (jual) dan *asy-Syiraa'* (beli) penggunaannya disamakan antara keduanya, yang masing-masing mempunyai pengertian lafadz yang sama dan pengertian berbeda. Dalam syaria'at Islam, jual beli merupakan pertukaran semua harta (yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan) dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain memindahkan hak milik dengan hak milik orang lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.<sup>89</sup>

<sup>89</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid IV*, Insan Kamil, Bandung, 2006, hlm.45.

Sedangkan secara terminologis, jual beli menurut ulama Hanafi adalah tukar-menukar *maal* (barang atau harta) dengan *maal* yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau, tukar-menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus.<sup>90</sup> Jadi, yang dimaksud dengan jual beli (*bai'*) dalam syariat adalah pertukaran harta dengan harta dengan saling meridhai, atau pemindahan kepemilikan dengan penukar dalam bentuk yang diizinkan.<sup>91</sup>

## 7. Hukum Jual Beli Dalam Islam

Hukum jual beli telah disahkan oleh Al-Qur'an dan Ijma', sebagai berikut:

### a. Al-Qur'an

Dalil dalam Al-Qur'an yang mengesahkan kegiatan jual beli ialah :

#### 1) Surah Al-Baqarah (2) ayat 275

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya: Dan Allah Telah menghalalkan jual beli dan

mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah: 2. 275).<sup>92</sup>

#### 2) Surah An-Nisa' (4) ayat : 29

تَرَا ضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

رَجِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا ۖ مِنْكُمْ

<sup>90</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, Gema Insani, Jakarta,2001, hlm.25.

<sup>91</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid I*, Pena Pundi Aksara, Jakarta,2008, hlm.27

<sup>92</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahnya, Diponegoro,Bandung,2010, hlm. 47

*Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa:4.29)<sup>93</sup>*

b. Hadist

Landasan dasar hukum jual beli dipertegas juga dengan adanya hadist sebagai berikut : Dalam Hadist yang diriwayatkan oleh Bazzar dan al-Hakim bahwa Rasulullah SAW bersabda :

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ سَأَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكُسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ  
رواه الـ بزار والـ حاكم

*Artinya : “Nabi saw pernah ditanya; Usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal) ?, Rasulullah SAW bersabda; pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Bazzar dan al-Hakim)*

## 8. Rukun dan syarat jual beli dalam Islam

<sup>93</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahnya..., hlm. 83

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli.

Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari:<sup>94</sup>

- a) Adanya pihak penjual dan pembeli
- b) Adanya uang dan benda
- c) Adanya lafal

Dalam suatu perbuatan jual beli, ketiga rukun itu hendaklah dipenuhi, sebab apabila kita salah rukun tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan jual beli.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam akad jual beli, yaitu:

- a) Syarat *in'iqad* (terjadinya akad)
- b) Syarat sahnya akad jual beli
- c) Syarat kelangsungan jual beli (syarat nafadz)
- d) Syarat mengikat (syarat luzum)<sup>95</sup>

Tujuan diadakannya syarat-syarat ini adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan di antara manusia, menjaga kemaslahatan pihak-pihak yang melakukan akad, dan menghilangkan sifat gharar (penipuan). Apabila syarat *in'iqad* (terjadinya akad) rusak (tidak terpenuhi) maka akad menjadi batal apabila syarat sah yang tidak terpenuhi, maka menurut

<sup>94</sup> Suhrawardi K. Lubis, Chairuman Pasaribu, *Op. Cit*, hlm.140

<sup>95</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, 2010, hlm.186-187

Hanafiah, akad menjadi *fasid*. Apabila syarat nafaz (kelangsungan akad) tidak terpenuhi maka akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan), dan apabila syarat *luzum* (mengikat) yang tidak terpenuhi maka akad menjadi *mukhayyar* (diberi kesempatan memilih) antara diteruskan atau dibatalkan.

## 9. Macam-macam jual beli dalam Islam

Ulama membagi macam-macam jual beli sebagai berikut :<sup>96</sup>

- a. Dilihat dari sisi objek yang diperjualbelikan, jual beli dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu :
  - 1) Jual beli muthlaqah, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang.
  - 2) Jual beli sharf, yaitu jual beli antara satu mata uang dengan mata uang lain.
  - 3) Jual beli muqayyadah, yaitu jual beli pertukaran antara barang dengan barang (barter), atau pertukaran antara barang dengan barang yang dinilai dengan valuta asing.
- b. Dilihat dari cara menetapkan harga, jual beli dibagi dalam 4 (empat) macam, yaitu :
  - 1) Jual beli musawwamah (tawar-menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungannya yang didapatnya.

<sup>96</sup> Nur Rianto Al Arif, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Pustaka Setia, Bandung, 2015. hlm. 147-148.

- 2) Jual beli amanah, yaitu jual beli ketika penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli amanah ada 3 (tiga), yaitu :
- a) Jual beli murabahah, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang dan keuntungan yang diinginkan.
  - b) Jual beli muwadha'ah (discount), yaitu jual beli dengan harga dibawah harga modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
  - c) Jual beli tauliyah, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.
- 3) Jual beli dengan harga tangguh, ba'i bitsaman ajil, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian. Harga tangguh ini boleh lebih tinggi daripada tunai dan bisa dicicil.
- 4) Jual beli muzayyadah (lelang), yaitu jual beli dari penawaran penjual dan para pembeli yang menawar. Penawaran tertinggi berhak menjadi pembeli terpilih
- c. Dilihat dari segi pembayaran, jual beli dibagi 4 (empat), yaitu :
- 1) Jual beli tunai dengan penyerahan barang dan pembayaran langsung,

- 2) Jual beli dengan pembayaran tertunda (bai majjal), yaitu jual beli yang penyerahan barang secara langsung (tunai) tetapi pembayaran dilakukan dikemudian hari dan bisa dicicil.
- 3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda (deferred delivery) meliputi :
  - a) Jual beli salam, yaitu jual beli ketika pembeli membayar tunai dimuka atas barang yang telah dipesan dengan spesifikasi yang harus diserahkan dikemudian.
  - b) Jual beli istishna', yaitu jual beli yang pembelinya membayar tunai atau bertahap atas barang yang dipesan dengan spesifikasi yang harus diproduksi dan diserahkan dikemudian,
  - c) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.

#### **10. Jual Beli secara kredit dalam Islam**

Jual beli secara kredit atau dengan tempo tergolong jual beli yang diperbolehkan, jika tujuan orang yang melakukannya murni untuk mengambil manfaat dari barang yang ia beli atau untuk diperjualbelikannya kembali. Dan jika tujuannya adalah ingin mendapatkan keuntungan uang atau perak maka hukumnya makruh. Seperti jika ia membeli barang dengan cara kredit, kemudian ia menjualnya kembali kembali kepada orang lain secara tunai dengan maksud mendapatkan uang muka disini tujuannya bukan untuk

mendapatkan manfaat dari barang tersebut atau berniaga dengannya.

Praktek seperti ini disebut dengan tawarruq.<sup>97</sup>

Berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah : 2. 282.

فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّىٰ أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيِنِ تَدَايِنُكُمْ إِذَا أَمُنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”*

Makna dari ayat di atas bahwa segala sesuatu ada hitungannya, dan apabila berjual beli dengan sistem mengangsur atau dengan tempo maka harus jelas akadnya atau ijab qabulnya. Bukan hanya secara lisan namun secara tulisan juga.

Dari penjelasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sesuai dengan Syari’ah Islam, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya dibuat oleh para pihak karena cara pembayaran dalam jual beli tersebut dilakukan secara mengangsur hukumnya adalah diperbolehkan dan pembuatan aktanya sudah sesuai dengan perintah Allah dalam QS.Al-Baqarah : 2. 282.

---

<sup>97</sup> Sa’id Abdul Azhim, *Jual Beli*, Qusthi Press, Jakarta, 2008, hlm. 35.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Urgensi Pencantuman Jangka Waktu Dalam Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris

Buku III KUHPerdata mengatur mengenai hukum perikatan 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.<sup>98</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>99</sup> Sedangkan pengertian perjanjian dalam KHUH Perdata yang diatur dalam pasal 1313 Menyatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih” Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan secara lisan atau tertulis. Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan

---

<sup>98</sup> Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali, Jakarta, 2012, hlm. 1.

<sup>99</sup> Ibid

yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>100</sup> Perjanjian dapat dibuat dihadapan pejabat umum negara yang memiliki wewenang untuk membuat suatu perjanjian atau dibuat sendiri oleh para pihak. Salah satu pejabat yang memiliki wewenang membuat suatu perjanjian adalah notaris. 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. Pada Pasal 1320 KUHPerdara 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).

Pada umumnya perjanjian dapat dibuat oleh individu secara bebas. Kata bebas disini dalam arti untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya dan bebas menentukan syarat-syarat. Sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai

---

<sup>100</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 13.

undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Pasal 1338 KUHPerdara mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak yang 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. Salah satu 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 KUHPerdara. Perjanjian jual beli sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan keinginannya.

Jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>101</sup> Jual-beli mempunyai sifat:

a. Tunai/kontan

Jual beli pembayarannya harus secara tunai, tidak boleh diangsur.

b. Terang

---

<sup>101</sup> Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Dalam Bidang Pertanian*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010, hlm.53.

Jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. Pemindahan hak

Dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sekaligus hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Kemudian perpindahannya dicatatkan di Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Dalam melakukan jual beli hak atas tanah seharusnya dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT, sebagai bukti beralihnya hak dari Pihak penjual kepada Pihak Pembeli. 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, Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak yang sah yang dimiliki dan di buktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya. Serta tanah yang di

perjual belikan 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. Akan tetapi 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), karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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 yang seperti demikian tentu saja tidak menguntungkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pihak penjual di satu sisi harus menunda proses penjualan tanah sampai semua syarat tersebut bisa dipenuhi. Demikian halnya bagi pihak pembeli, yang juga harus menunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). 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, namun hal-hal yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli belum dapat dipenuhi. Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris bersifat mengikat para pihak, berisi mengenai janji-janji para pihak, dan melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, meskipun isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Akta PPJB digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, dengan dibuatnya akta PPJB dihadapan notaris sebagai akta pendahulu sebelum dibuatnya AJB, maka para pihak dapat melakukan perjanjian jual beli tanpa harus menunggu terpenuhinya semua syarat-syarat yang diperlukan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam latar belakang dan bab sebelumnya, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (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. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual 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 untuk diterapkan dan dipakai. Karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum rumit dan melewati proses yang panjang/lama.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

- 1) Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
- 2) Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
- 3) Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
- 4) Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
- 5) Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam

jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.<sup>102</sup>

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.

Akta otentik sebagaimana dijelaskan 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.” Dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapat 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 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan

---

<sup>102</sup> Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta.2009, hlm.12.

lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”

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

- a. akta harus dibuat “oleh“ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b. akta 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.

Berdasarkan keterangan di atas, maka dapat terlihat bahwa pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 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.

Dalam membuat suatu akta, Notaris 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 oleh para pihak. Dalam hal ini para pihak mempunyai kebebasan

untuk menyampaikan apa yang dikehendaki untuk dituangkan dalam perjanjian, akan tetapi sebagaimana tertuang dalam pasal 1337 KUHPerdara, maka setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan.

Apabila diamati, PPJB adalah akta yang tidak diatur secara khusus di dalam peraturan perundang-undangan. Akta tersebut dibuat dan di sepakati oleh para pihak dihadapan Notaris secara bebas yang dituangkan sendiri oleh para pihak, sesuai dengan Pasal 1 (satu) akta PPJB yang menyebutkan “Pihak Penjual berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada Pihak Pembeli yang berjanji dan mengikatkan 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 seiyasekata 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.<sup>103</sup>

Akta PPJB 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

---

<sup>103</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm.17.

alat-alat pembuktian lainnya. Akan tetapi meskipun para pihak telah sepakat tetapi dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, namun seringkali dalam pelaksanaannya senantiasa tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

Yang sering terjadi dalam akta PPJB adalah tidak terpenuhinya secara tepat waktu kewajiban para pihak, seperti tidak tepat waktunya pembayaran yang dilakukan pembeli kepada penjual, belum adanya sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang seharusnya diserahkan oleh penjual, atau kewajiban pembayaran pajak peralihan hak oleh para pihak. Misalnya dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 01 Juli 2016, dibuat dihadapan Notaris di Kota Semarang. Dimana Akta tersebut dibuat antara salah satu pengembang/Developer perumahan swasta di Kota Semarang sebagai penjual dengan Tuan Hakim selaku pembeli. Akta PPJB yang dibuat oleh para pihak adalah akta PPJB lunas, namun karena Sertipikat hak atas tanah masih dalam proses pemecahan di BPN oleh Penjual/Developer, maka belum bisa dibuat Akta Jual Beli. Dalam Pasal 4 (empat) akta PPJB tersebut berisi tentang pelaksanaan Akta Jual Beli, pasal tersebut berbunyi “Apabila proses pemecahan sertipikat induk telah selesai, maka akan segera dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli akan dilakukan dihadapan PPAT apabila proses pemecahan Sertipikat Induk telah

selesai dengan tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai jangka waktu atau tanggal penyelesaian pemecahan Sertipikatnya. Jangka waktu atau tanggal penyelesaian pemecahan sertipikat disini berfungsi agar para pihak memahami batas waktu penyelesaian pemecahan Sertipikat yang harus dilakukan oleh penjual. Selain memiliki fungsi agar saling memahami hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli untuk bisa segera dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah yang telah dibelinya dari penjual, sehingga pembeli bisa memperoleh tanda bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut. Tidak dicantulkannya mengenai tanggal terakhir penyelesaian pemecahan Sertipikat yang dilakukan oleh penjual membuat pembeli tidak mendapat kepastian hukum. Menurut penulis didalam tahapan penyelesaian pemecahan sertipikat yang telah dituangkan dalam akta, harus memuat secara rinci mengenai jangka waktu/tanggal penyelesaian pemecahan Sertipikat yang dilakukan oleh penjual tersebut. Bersamaan dengan hal tersebut, dalam pembuatan akta pembeli mempunyai hak meminta suatu klausul sanksi kepada notaris untuk dituliskan pada suatu akta apabila penjual tidak dapat menyelesaikan proses pemecahan sertipikat secara tepat waktu. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan seorang pegawai Notaris dimana akta PPJB Nomor 2 tersebut dibuat, disampaikan bahwa “seringkali pemecahan sertipikat dilakukan oleh penjual dalam hal ini Developer memakan waktu yang berlarut-larut, bahkan sampai bertahun-tahun”<sup>104</sup>. Hal seperti ini tentunya sangat merugikan pihak pembeli. Penulis berpendapat bahwa dalam

---

<sup>104</sup> Ibu Rahmawati, Wawancara, Staf Notaris di Kota Semarang, pada tanggal 23 April 2021

pasal 4 (empat) Akta PPJB tersebut diatas hanya berisi mengenai kesepakatan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang akan dilakukan saja, padahal akta PPJB yang dibuat oleh para pihak adalah akta PPJB lunas, maka seharusnya ada klausul khusus mengenai sanksi yang mengatur mengenai kewajiban penjual untuk memenuhi prestasinya kepada pembeli, yang menyatakan “Manakala pihak penjual tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak penjual dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar oleh penjual kepada pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dbayar dengan seketika dan sekaligus lunas”

Selain itu permasalahan yang timbul dari akta PPJB Nomor 02, tanggal 01 Juli 2016 tersebut ialah mengenai pembayaran Pajak Peralihan (BPHTB dan PPH). Di dalam pasal 6 (enam) akta PPJB hanya menyebutkan “Biaya pembuatan akta ini, biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya-biaya yang timbul berkaitan dengan proses balik nama Sertipikat menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan pajak peralihan hak atas pada saat dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang ditanggung dan harus dibayar oleh masing-masing pihak” Berdasarkan isi dalam pasal ini, menurut penulis pembeli kembali dirugikan oleh pihak penjual, karena berdasarkan pasal 7 (tujuh) disebutkan mengenai pembayaran pajak peralihan hak pada saat dibuat akta jual beli dimana berdasarkan isi akta pajak tersebut harus ditanggung dan

dibayar oleh masing-masing pihak. Transaksi jual beli yang seharusnya dilakukan pada tahun 2016, namun karena proses pemecahan sertipikat yang dilakukan oleh penjual tidak selesai pada tahun yang sama maka peralihan baru dilakukan pada tahun-tahun berikutnya, sedangkan nilai pajak peralihan pada saat dilakukan Akta Jual Beli dihadapan PPAT belum diketahui besarnya. Seperti kita ketahui bahwa dasar pengenaan pajak peralihan hak atas tanah adalah dengan melihat nilai tertinggi antara harga transaksi dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tahun berjalan, apabila pada saat dilakukan peralihan hak NJOP atas tanah tersebut mengalami kenaikan yang mana nilainya melebihi harga transaksi hak atas tanah yang telah dilakukan oleh para pihak pada tahun 2016, maka sudah pasti besarnya pajak peralihan yang harus dibayar oleh para pihak secara otomatis ikut bertambah mengikuti NJOP. Bertambahnya nilai pajak yang harus dibayar pada saat dibuat akta jual beli disini adalah karena kelalaian dari pihak penjual yang dari kelalaian tersebut pembeli telah dirugikan. Dalam hal ini menurut penulis ada penjelasan mengenai pembayaran apa saja yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli agar tidak terjadi kesenjangan oleh salah satu pihak. Selain itu pula perumusan mengenai waktu, biaya, persyaratan dan sanksi-sanksi harus disebut dengan jelas agar apabila terjadi sengketa para pihak dapat membaca dan memahami lagi dengan apa yang di kehendakinya dalam akta tersebut sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Disini notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat yang membuat akta para pihak harus bisa menjadi penengah diantara para pihak, notaris harus menjelaskan setiap proses yang akan dilalui oleh pihak penjual dan

pembeli, sehingga kesepakatan pihak penjual dan pembeli yang dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan notaris tidak memberati dan merugikan salah satu pihak serta bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Selain hal-hal diatas, 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 Semarang terdapat beberapa syarat yang belum dapat dipenuhi yaitu, objek masih dipakai oleh pihak penjual, belum dibayarnya bea pajak penjual atau pembeli, pengecekan Sertipikat Hak atas 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 dijamin tidak dapat diperjualbelikan. Apabila ingin melakukan jual beli maka calon pembeli harus melunasi hutang penjual kepada bank terlebih dahulu.

Pada saat pembeli membeli suatu hak atas tanah harus disebutkan mengenai tanggal pembuatan akta PPJB. Didalam akta PPJB juga harus menyebutkan dengan jelas mengenai waktu/tanggal Akta Jual Beli akan dilaksanakan dihadapan PPAT, hal ini untuk menjamin kepastian hukum baginya memiliki hak atas tanahnya dengan sempurna. Hak pembeli bukan hanya menikmati fisik tanah dan bangunan diatasnya saja, tetapi juga surat-

surat, terutama sertipikat. Karena dengan surat-surat tersebut, pembeli mendapat kepastian hukum untuk memiliki dan menguasai tanah yang dibelinya. Apabila melakukan transaksi dengan badan hukum seperti developer, seringkali developer “mengulur-ulur” melakukan AJB karena sertipikat masih dijaminkan ke bank, sehingga sertipikatnya belum bisa diserahkan. Apabila pembeli telah melakukan pembayaran secara lunas, maka Penjual dalam hal ini Developer seharusnya juga beritikad baik dengan cara melakukan pengurangan jumlah kreditnya kepada bank, sehingga Sertipikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli bisa diambil dari bank, akan tetapi apabila Sertipikat tersebut dibebani hak tanggungan maka sebelum dilakukan jual beli dihadapan PPAT harus dilakukan roya/pencatatan hapusnya hak tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak tanggungan atau roya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat obyek yang dijadikan jaminan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak permintaan roya dari pihak yang berkepentingan.<sup>105</sup> Dan dalam hal sertipikat hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan secara bersama-sama dengan sertipikat-sertipikat hak atas tanah lainnya, maka atas sertipikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli tersebut bisa dilakukan roya partial, maksudnya adalah mengeluarkan (mencoret) sebagian agunan yang telah lunas, agar pembeli yang beritikad baik membayar lunas harga jual beli kepada penjual tidak kurangi haknya. Hanya saja seringkali dijumpai badan hukum (developer)

---

<sup>105</sup> Umar Ma'ruf, *Op.cit*, hlm.67.

tidak ingin mengurus karena biaya atau memang karena keinginan untuk menunda pelaksanaan AJB dihadapan PPAT, hal ini disebabkan pembeli tidak memahami/mengetahui dengan baik mengenai prosedur/aturan/tata cara proses peralihan hak atas tanah, sehingga pembeli hanya menurut pada apa yang disampaikan oleh penjual/Developer.

Akta PPJB adalah akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa keberatan atau dirugikan, tetapi dengan adanya beberapa isi akta PPJB diatas, bisa saja muncul sengketa yang dipermasalahkan oleh salah satu 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 dihadapan PPAT.

Dengan memuat klausul jangka waktu pemenuhan hak dan kewajibannya secara rinci dan jelas, maka berakhirnya perjanjian juga 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, misalnya sanksi denda yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli apabila pembayaran harga oleh pembeli tidak tepat waktu atau sanksi denda yang dikenakan oleh pembeli kepada penjual apabila penjual tidak dapat menyerahkan Sertipikat tanda bukti hak secara tepat waktu kepada pembeli sedangkan pembeli sudah membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Didalam akta PPJB seharusnya menyebutkan dengan jelas mengenai sanksi bagi para pihak apabila melakukan wanprestasi, sehingga hal tersebut bisa mendorong para pihak untuk melakukan prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menurut pandangan penulis, 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 dokumen-dokumen/berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris. Penyimpanan dokumen dapat dilakukan oleh notaris sampai saat para pihak melakukan penandatanganan AJB. Selain itu menurut penulis, perlu adanya pengaturan khusus oleh pemerintah mengenai Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris, sehingga

bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.



**B. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Tidak Mencantumkan Batas Waktu Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Dihadapan Notaris?**

Dalam pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan bahwa “ suatu Akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Akta Otentik adalah akta yang 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 yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah / *uitwendige bewijskracht* yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik. Kekuatan pembuktian formil /

*formelebewijskracht*, yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan akta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak. Kekuatan pembuktian material / *materielebeswijskracht*, merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.

Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, letak kekuatan pembuktian yang istimewa dari suatu akta otentik adalah suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya, Akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa sesuatu yang ditulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan dan ia sudah tidak memerlukan suatu bukti lain, dalam arti sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Sebuah akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuatu yang dituliskan, tetapi juga sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, Penafsiran yang demikian itu diambil dari Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana disebutkan bahwa suatu akta otentik tidak hanya memberikan bukti yang sempurna tentang tentang sesuatu yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya

sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambil mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatanganan akta.

Selain mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, akta otentik juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik, adalah sah sebagai berikut :

- a. Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b. Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.

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 dilakukan. Jadi inisiatifnya berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu.<sup>106</sup> contohnya adalah Akta Berita Acara atau Risalah Rapat RUPS atau Perseroan terbatas. Sedangkan Partij akte adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatifnya berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>107</sup> Partij akte memuat uraian dari apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, contohnya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris termasuk dalam jenis “Partij Akte”, dimana didalam akta tersebut memuat kehendak para pihak, apa yang dituangkan dalam akta PPJB adalah merupakan kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Akta PPJB pada umumnya memuat tentang objek jual beli, harga dan cara pembayaran, jaminan, janji-janji serta hak dan kewajiban para pihak. Selain hal-hal tersebut klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban merupakan hal yang sangat penting untuk di cantumkan pada akta PPJB, seringkali ditemukan akta pengikatan jual beli yang tidak memuat secara rinci dan jelas mengenai jangka waktu atau tanggal pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, hal ini tentunya akan memunculkan ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Dalam perjalanannya seringkali suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai

---

<sup>106</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.hlm. 8-9.

<sup>107</sup> Ibid

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, misalnya karena harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dibayar lunas oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; atau karena dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum terpenuhi sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan, maka dari itu sangat perlu menguraikan secara jelas dan rinci mengenai apa yang telah disepakati para pihak dalam membuat akta PPJB, sehingga akta PPJB bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Pihak pembeli 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 bagi penjual dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang dimintakan oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya dalam

perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya, penjual meminta kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, dimana atas batalnya perjanjian jual beli tersebut pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli karena dalam hal ini pembeli dianggap telah melakukan wanprestasi, kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan oleh penjual kepada calon pembeli karena pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya yang juga sebagai bentuk upaya penjual untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

Demikian pula perlindungan terhadap pembeli. Pihak pembeli juga bisa memberikan persyaratan kepada penjual, tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Sedangkan dalam PPJB lunas, selain dilakukan dengan memberikan persyaratan kepada penjual, bisa di ikuti permintaan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli yang tidak dapat ditarik kembali. Hal ini ada kemungkinan dalam memenuhi semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk calon penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB). Hal ini tentunya

akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli, karena dengan tidak hadirnya penjual maka pemindahan hak tidak bisa dilakukan.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah Akta kuasa dari penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, dan telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan PPAT.

Sebagaimana diatur dalam pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdata).

Dalam hal dibuatnya Akta PPJB lunas, Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak

saling bertentangan, bahkan melengkapi.<sup>108</sup> Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak juga niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara, apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan,

---

<sup>108</sup> A.Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, hlm.110.

sedangkan apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya tidak pernah lahir suatu perjanjian dengan demikian tidak ada suatu perikatan.

Akta PPJB merupakan suatu jenis perjanjian timbal balik dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak, masing-masing pihak memiliki kewajiban pokok untuk melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang dibuat diantara keduanya. Apabila para pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan apa yang disepakati dalam perjanjian yang telah dibuatnya, maka pihak tersebut dikatakan telah melakukan wanprestasi. Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya “ Hukum Perdata Indonesia” menuliskan bahwa wanprestasi maknanya tidak memenuhi kewajiban yang telah disetujui dalam perikatan.<sup>109</sup> Wanprestasi (lalainya sama dengan kealpaan) salah satu pihak dalam dalam perjanjian ada 4 (empat) kategori :

- a. Tidak mengerjakan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti apa yang dijanjikan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak tepat waktu

---

<sup>109</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan Ke-5*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.241.

d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>110</sup>

Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan, yaitu :<sup>111</sup>

- a) Kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian
- b) Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah.

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitur, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.<sup>112</sup>

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena

<sup>110</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm.45.

<sup>111</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992., hlm. 43.

<sup>112</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2011, hlm. 34.

tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.<sup>113</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni:

*“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.*

Selanjutnya dalam Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan:

*“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.*

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*:<sup>114</sup>

1. Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi
2. Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur
3. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

---

<sup>113</sup> *ibid*

<sup>114</sup> *ibid*

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut pihak yang dirugikan (kreditur) hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepatutannya diselaraskan dengan sifat perjanjian dengan memperhitungkan kerugian yang benar-benar diderita oleh kreditur.

Mengenai kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).

Dalam Pasal 1238 KUHPerdara telah menentukan tentang bentuk dari teguran yaitu harus dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis. Yang dimaksud dari surat peringatan adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan sedangkan akta sejenis adalah merupakan suatu tulisan biasa atau

bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama yaitu untuk memberi peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan tidak boleh dilakukan secara lisan.

Dengan melakukan wanprestasi/ingkar janji maka syarat batal telah terjadi. Dengan adanya syarat batal tersebut maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan. Sebagaimana tercantum dalam pasal 1266 KUHPerdara “Ingkar janji adalah syarat batal”. Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara, syarat batal dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan harus dilakukan meskipun syarat batal telah tercantum dalam perjanjian. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, dalam artian perjanjian tidak akan batal dengan sendirinya akan tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian.<sup>115</sup>

Hukum akan menyediakan sarana untuk pihak yang dirugikan agar bisa melakukan gugatan kepada yang bersangkutan melalui pengadilan. Selain dapat mengajukan tuntutan pembatalan, pihak yang dirugikan atau dalam hal ini biasa disebut Kreditor dapat pula mengajukan tuntutan yang lain yaitu :

---

<sup>115</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm.13.

- 1 Pembatalan perjanjian dan ganti rugi;
- 2 Ganti rugi saja;
- 3 Pemenuhan perikatan;
- 4 Pemenuhan perikatan dan ganti kerugian.

Perumusan Pasal 1266 KUHPerdata di atas ini ternyata mengandung berbagai macam kontradiktif dan menimbulkan kesan sedemikian rupa, seakan-akan perjanjian batal dengan sendirinya demi hukum pada saat salah satu pihak melakukan wanprestasi (Ayat 1), padahal pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada hakim (Ayat 2). Selain itu, juga menimbulkan kesan seakan-akan pihak yang melakukan wanprestasi (debitor) juga berhak menuntut pembatalan perjanjian, padahal berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdata itu yang berhak menuntut pembatalan perjanjian hanyalah pihak yang dirugikan (kreditor).

Dengan adanya ketentuan, bahwa pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim, maka perjanjian tidak menjadi batal dengan sendirinya pada saat debitor nyata-nyata melalaikan kewajibannya, disebutkan juga secara jelas, bahwa perjanjian itu tidak batal demi hukum. Menurut Subekti, sekarang tidak ada keraguan lagi bahwa tentang anggapan undang-undang bahwa kelalaian si debitor adalah suatu syarat batal berdasarkan suatu kekeliruan. Bukan kelalaian atau wanprestasi debitor yang membatalkan perjanjian, melainkan putusan hakim.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk terjadi pembatalan perjanjian yaitu :

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik;
2. Harus ada wanprestasi; dan
3. Harus dengan keputusan hakim

Apabila para pihak baik penjual/developer ataupun pembeli memilih menyelesaikan suatu sengketa di pengadilan, maka pihak yang mengajukan gugatan harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan pihak yang di gugat, ia harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya, dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa pihak pembeli telah melepaskan haknya, dan kelalaian pembeli.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:<sup>116</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan risiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Terkait dengan pihak yang dinyatakan harus membayar denda akibat batalnya PPJB tersebut, maka seharusnya dibuktikan dulu unsur-unsur yang merupakan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut diatas. Apabila

---

<sup>116</sup> Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986. hlm. 56

pihak yang dinyatakan wanprestasi telah memenuhi keempat unsur tersebut, maka pihak yang dinyatakan wanprestasi tersebut wajib untuk memberikan ganti kerugian.

Oleh karenanya, dalam suatu PPJB harus disebutkan dengan jelas mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban serta sanksi yang diberikan jika salah satu pihak dinyatakan wanprestasi. Hal ini sebagai pencegahan apabila dikemudian hari terdapat sengketa diantara para pihak. Maka, akibat yang ditimbulkan akibat batalnya PPJB yang dibuat dihadapan notaris karena wanprestasi adalah:

- 1) Adanya denda yang harus dibayarkan oleh pihak yang melakukan tindakan wanprestasi.
- 2) Akta yang dibuat dihadapan notaris yaitu akta PPJB menjadi dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur obyektif.
- 3) Membayar biaya perkara apabila pembatalan PPJB tersebut dilakukan dimuka pengadilan.

Menurut penulis apabila para pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat memenuhi hak dan kewajibannya, maka pihak yang melanggar tersebut dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi adalah salah satu pelanggaran yang termasuk dalam syarat subyektif dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian pembatalannya harus melalui laporan dari salah satu pihak yang dirugikan kepada kepolisian untuk ditindak lebih lanjut, pelaporan yang

dilakukan bertujuan untuk mendapatkan putusan atau ketetapan hakim mengenai akta PPJB yang dibuat. PPJB seharusnya dapat berlangsung dengan baik, sebagaimana tertulis dalam salah satu pasal dalam akta PPJB yang menyebutkan “Mengenai hal-hal yang belum diatur atau cukup diatur dalam akta ini akan diselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak”. Tetapi tidak adanya sanksi dalam akta PPJB membuat pihak penjual dan pembeli tidak melaksanakan isi perjanjian dengan sungguh-sungguh. Dengan memuat klausul sanksi dan denda serta dengan itikad baik dari para pihak yang membuat perjanjian untuk menyelesaikan sengketa secara baik-baik dengan musyawarah mufakat, maka seharusnya akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Hak Tanah yang disebabkan oleh karena salah satu pihak melanggar kesepakatan bisa dilakukan tanpa harus melalui proses gugatan oleh salah satu pihak. Para pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati oleh para pihak untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada Pihak yang dirugikan, apabila belum juga terselesaikan permasalahannya maka para pihak meminta putusan hakim yang memiliki kewenangan untuk dapat memutuskan hak dan kewajiban para pihak.

Sedangkan apabila dikaji dengan menggunakan teori keadilan, menurut penulis terkait dengan pelaksanaan prestasi oleh para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah sesuai dengan keadilan. Disinilah terletak pentingnya mencantumkan klausul jangka waktu dan klausul sanksi dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, yaitu agar para pihak bisa memahami hak

dan kewajiban masing-masing, memahami batasan waktu bagi mereka dalam memenuhi kewajibannya serta memahami tentang sanksi yang akan mereka peroleh apabila tidak memenuhi prestasi tersebut secara tepat waktu. Dengan demikian para pihak akan bersungguh-sungguh dalam melaksanakan perjanjian, sehingga hak dan kewajiban para pihak sebagaimana disepakati dalam perjanjian dapat terpenuhi. Hal ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat terlaksana dengan baik dan adil tanpa ada pihak yang merasa dirugikan.



### C. Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

#### PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor : 02

-Pada hari ini, Juma'at, tanggal 23-07-2021 (duapuluh tiga Juli duaribu duapuluh satu).-----

-----Pukul 15.05 WIB (limabelas lebih lima menit Waktu Indonesia -----

-----Bagian Barat).-----

-----Menghadap kepada saya, **SRI UTARI, Sarjana Hukum, Magister**

-----**Kenotariatan**, Notaris di Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi

yang akan disebut pada bagian akhir akta ini dan yang telah saya, Notaris

kenal: -----

I. -**Tuan SATRIO SETYA WIDJAJA**, lahir di Semarang pada tanggal -----

23-05-1975 (duapuluh tiga Mei seribu sembilanratus tujuh puluh lima), ----

-Warga Negara Indonesia, Direktur Perseroan Terbatas PT. ALAM -----

SEMESTA REGENCY, berkedudukan Di Kota Semarang, bertempat -----

-tinggal di Jalan Mandar XI- Blok A-11/2, Rukun Tetangga 010, Rukun ---

-Warga 007, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota ----

-Tangerang Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----  
 3674032305750011. -----

- -untuk sementara waktu berada di Kota Semarang. -----

---- -Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya  
 tersebut diatas demikian sah mewakili Direksi bertindak untuk dan atas  
 nama ----Perseroan Terbatas PT. ALAM SEMESTA REGENCY,  
 berkedudukan di -Kota Semarang, yang anggaran dasarnya telah  
 disesuaikan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun  
 2007 tentang Perseroan ----Terbatas, demikian berdasarkan Akta  
 Perubahan Anggaran Dasar, -----tanggal 10-08-2008 (sepuluh Agustus  
 duaribu delapan), Nomor : 15, ----yang dibuat dihadapan VARERA  
 AMALIA, Sarjana Hukum, Notaris di ---Kota Tangerang, yang telah  
 mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik  
 Indonesia demikian berdasarkan Keputusan -----Menteri Hukum dan Hak  
 Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal -----21-08-2008 (duapuluh  
 Agustus duaribu delapan), nomor : -----  
 AHU.55133.AH.01.02.Tahun 2008, Anggaran Dasar mana telah dirubah --  
 beberapa kali terakhir dirubah dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat, --  
 Nomor : 55, tanggal 22-09-2020 (duapuluh dua September duaribu -----  
 duapuluh), yang dibuat dihadapan INDYRA TEJA KUSUMA, Sarjana ----  
 Hukum, Notaris di Kota Tangerang, perubahan mana telah diterima dan ---  
 dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum dan Hak Asasi  
 -Manusia Republik Indonesia tanggal 23-08-2020 (duapuluh tiga Agustus

-duaribu duapuluh, Nomor : AHU-AH.01.03-0255720.-----

-

-untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : -----

----- Pihak Pertama/Penjual -----

**II. – Tuan HAKIM ARIF BIJAKSANA**, lahir di Magelang, pada tanggal ----

-17-09-1993 (tujuhbelas September seribu sembilanratus sembilanpuluh ---

-tiga), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, pemegang Kartu

Tanda Penduduk Nomor : 3312091907930001, bertempat tinggal di Kota -

-----Semarang, Perum Ketileng Asri I Blok B-33, Rukun Tetangga 004,

Rukun Warga 011, Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang. ----

-----

-untuk selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

----- Pihak Kedua/Pembeli -----

-

-Para penghadap telah saya, Notaris kenal,-----

-Selanjutnya para penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam akta ini : ----

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik atau yang berhak atas **Hak Guna Bangunan Nomor : 0214/Sendangmuyo**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 06-01-2017 (enam Januari duaribu ---tujuhbelas), Nomor : 00895/SENDANGMULYO/2017, seluas 120 M<sup>2</sup> ----(seratus duapuluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11010503.01234 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB)

Nomor Obyek Pajak (NOP) : -----33.74.050.009.004-0077.0, terletak  
di: -----

- Provinsi : Jawa Tengah -----

- Kota : Semarang -----

-

- Kecamatan : Tembalang -----

- Kelurahan : Sendangmulyo -----

-

-tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. ALAM SEMESTA REGENCY, ----  
berkedudukan di Kota Semarang;-----

-setempat dikenal sebagai **Perum Mutiara Indah Permai, Blok D Nomor 5**,  
demikian berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut  
yang menurut sifat dan peruntukannya dapat dipandang sebagai benda tetap  
(untuk selanjutnya disebut “Tanah Dan Bangunan”).-----

--Bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual tanah dan bangunan kepada Pihak  
-Kedua dan Pihak Kedua bersedia membeli tanah dan bangunan dari Pihak ----  
Pertama, akan tetapi pelaksanaan jual beli secara resmi dihadapan Pejabat ----  
Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan, karena harga  
jual beli tersebut belum dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.  
-----

-Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan di atas para  
penghadap menerangkan bahwa telah mencapai persetujuan untuk saling  
mengikatkan diri dengan perjanjian yang dibuat dalam akta ini, dengan

ketentuan dan -----syarat-syarat sebagai berikut :-----

-----

----- PASAL 1.-----

-Pihak Pertama dan Pihak kedua telah setuju dan mufakat bahwa harga jual beli-sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas dilangsungkan dengan harga sebesar **Rp. 522.878.000,- (limaratus duapuluh dua juta delapanratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah)**, yang pembayarannya telah disepakati dan disetujui oleh para pihak dengan cara sebagai berikut : -----

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (duaratus juta Rupiah), -----  
dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada hari ini segera setelah ditandatangani akta ini, dan untuk pembayaran tersebut akan dibuatkan kwitansi tersendiri sebagai tanda penerimaan yang sah.-----  
-----
- b. Sisanya sebesar Rp. 322.878.000,- (tigaratus duapuluh dua juta delapanratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah), akan dibayarkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak ditandatanganinya akta - ini atau pada 23-10-2021 (duapuluh tiga Oktober duaribu duapuluh satu). -----

----- PASAL 2. -----

-

-Pihak Pertama dalam melaksanakan jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas, menjamin bahwa : -----

- a. Tanah dan Bangunan adalah benar-benar hak dan milik Pihak Pertama, -----  
sehingga Pihak Pertama berhak dan berwenang penuh untuk menjual Tanah  
dan Bangunan tersebut. -----
- b. Tanah tidak tersangkut suatu perkara atau sengketa, bebas dari sitaan, dan --  
-tidak dikenakan suatu beban apapun, tidak dijadikan jaminan suatu hutang -  
-atau dijual kepada pihak lain.-----  
--
- c. Sertipikat hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah, benar dan -----  
lengkap.-----
- d. Pihak Pertama belum pernah memberi kuasa kepada pihak lain dalam  
bentuk apapun juga dan bilamana ternyata kuasa yang demikian telah dibuat  
maka Pihak Pertama, dengan ini mencabut atau menyatakan tidak berlaku  
lagi ----kuasa yang pernah dibuat oleh Pihak Pertama sebelumnya; -----  
-----
- e. Pihak Pertama tidak pernah melalaikan kewajiban kewajibannya untuk -----  
membayar pajak-pajak atau biaya biaya lainnya kepada pemerintah, -----  
-hubungan dengan Tanah dan Bangunan; -----  
-
- f. Pihak Pertama akan melaksanakan jual beli atas Tanah dan Bangunan  
dengan Pihak Kedua di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang  
berwenang, ----setelah harga jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak  
Kedua kepada Pihak Pertama. -----  
-----

- g. Tanah tersebut akan diserahkan dalam keadaan kosong (tanpa penghuni) kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya setelah harga jual beli tersebut ---- dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atau pada saat Pihak -Pertama dan Pihak Kedua melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat ---- -Pembuat Akta Tanah yang berwenang; -----  
--
- h. Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain ---mengenai hal-hal tersebut. -----  
-----
- Bilamana ternyata Pihak Pertama tidak berhak melakukan penjualan tanah dan-bangunan serta segala sesuatu yang terdapat diatasnya, maka Pihak Pertama---- diwajibkan membayar kembali jumlah uang yang telah di terima oleh Pihak ----Pertama dari Pihak Kedua seperti diuraikan diatas, ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan jual beli tanah dan -----bangunan tersebut diatas, jumlah uang mana harus dibayar dengan seketika ----dan sekaligus lunas.-----  
-----

----- PASAL 3. -----

-

-Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini, maka Pihak Pertama tanpa bantuan dari Pihak kedua tidak berhak lagi untuk memberikan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah dan -----bangunan tersebut kepada pihak lain dan tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Pihak Pertama adalah tidak sah.-----

-----

----- PASAL 4. -----

-

-Apabila Pihak Kedua telah membayar lunas harga jual beli atas tanah dan ---- bangunan sebagaimana diuraikan diatas kepada Pihak Pertama, maka akan ---- segera dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ----- (PPAT).-----

----- PASAL 5. -----

-

-Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak berakhir karena salah satu pihak ---- meninggal dunia, akan tetapi harus tetap ditaati oleh para ahli waris dari Pihak ---- yang meninggal dunia tersebut.-----

-

----- PASAL 6. -----

-

-Biaya pembuatan akta ini, biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya-biaya yang timbul berkaitan dengan proses balik nama Sertipikat menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Pertama, sedangkan pajak peralihan hak atas pada saat dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang ditanggung dan harus dibayar oleh masing-masing ----pihak.-----

-----

----- PASAL 7. -----

-

-Mengenai hal-hal yang belum cukup diatur dalam akta ini akan diselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak. -----

-

----- PASAL 8 -----

-

-Mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya para pihak telah memilih tempat domilisi hukum yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di Semarang.-----

-----Para pihak dengan ini menyatakan menjamin akan kebenaran identitas para ---pihak sesuai tanda pengenal asli yang disampaikan kepada saya, Notaris dan ---bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

-----

-Para Pihak menegaskan kembali bahwa para pihak telah mengerti dan ----- memahami maksud dan isi akta ini dan menjamin bahwa dikemudian hari -----

mereka tidak akan menuntut serta membebaskan Notaris dari tuntutan apapun - juga berkenaan dengan isi akta ini baik secara hukum perdata maupun pidana.--

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

-

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Semarang, pada hari, tanggal dan pukul tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh :-----

1. --**Tuan ARMAND ARDIANSAH**, lahir di Semarang pada tanggal -----  
10-05-1989 (sepuluh Mei seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan), ---  
-Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kembang Jeruk II ----  
-Nomor 07, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan Tlogosari -  
--Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda --  
--Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) :  
3374101005890002.

2. --**Nona RIA SETYANI**, lahir di Semarang, pada tanggal 18-02-1997 -----  
(delapan belas Pebruari seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh), Warga -  
Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sambiroto, Rukun Tetangga  
-007, Rukun Warga 001, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang,  
Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ---  
-----Kependudukan (NIK) : 3374116802720007.-----

-----

-Kedua-duanya pegawai kantor Notaris sebagai saksi-saksi.-----

Segera setelah akta ini dibacakan saya, Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda-tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan

saya, Notaris. -----

-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan.-----

-

-Minuta akta ini telah di tandatangi sebagaimana mestinya -----

-Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya.-----

-

Notaris



**SRI UTARI, S.H., M.Kn**

## **BAB IV**

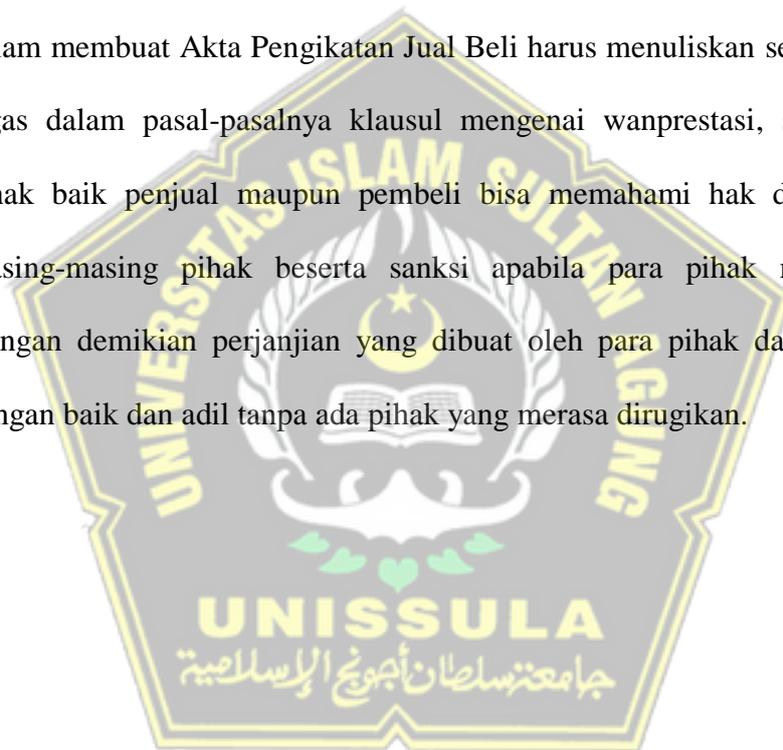
### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya akta jual beli dihadapan PPAT, harus memuat klausul jangka waktu terkait pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, disamping itu akta PPJB juga harus memuat klausul berkaitan dengan sanksi-sanksi apabila para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut melakukan wanprestasi, karena dengan menuliskan secara tegas mengenai klausul jangka waktu dan sanksi didalam akta PPJB, maka para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi.
2. Akibat hukum tidak dicantumkananya batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dari akta Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yaitu terhadap pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan denda yang harus dibayarkan kepada pihak lainnya yang besarnya telah disepakati oleh kedua belah pihak 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 pembatalan atas akta PPJB yang dibuat oleh para pihak.

## B. Saran

Mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebaiknya diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan, sehingga perjanjian tersebut memiliki landasan hukum yang kuat, dengan demikian hak para pihak yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah dapat terlindungi dengan baik. Dan untuk para Notaris dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli harus menuliskan secara jelas dan tegas dalam pasal-pasalnya klausul mengenai wanprestasi, sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli bisa memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak beserta sanksi apabila para pihak melanggarnya. Dengan demikian perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat terlaksana dengan baik dan adil tanpa ada pihak yang merasa dirugikan.



## DAFTAR PUSTAKA

**a. Al-Qur'an**

**b. Hadist**

**c. Buku**

Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Ali, H. Zainnuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Achmad Chomzah, Ali, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermasa, Jakarta, 1978,

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Rajawali Press, Jakarta, 2007.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.

Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Gadjah mada university pers, Yogyakarta, 2010.

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam 5*, Gema Insani, Jakarta, 2001.

Abdul Azhim, Sa'id, *Jual Beli*, Qusthi Press, Jakarta, 2008.

A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984.

- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Pt. Citra adtya bakti, Bandung, 2015
- Boediarto, M.Ali, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005.
- Budiono, Herlien dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Burhanuddin S, *Hukum Bisnis Syariah*, UII Press, Bandung, 2010.
- Busro, Achmad *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2011.
- Chritie, Shinta, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Tesis. Universitas Indonesia. 2012
- Darus Badruzaman, Mariam. *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2015.
- Darus Badruzaman, Maria, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Dewi, Gemala, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia* Kencana, Jakarta, 2006.
- Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Darus Badruzaman, Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005.
- H.S, Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan keempat. Sinar Grafika, Jakarta. 2006.

- Hadirusdianto, Dony, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta.2009.
- Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,1992.
- Kansil, Cst, Christine, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Kadir Muhammad, Abdul, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti,Bandung,1992.
- M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2014.
- M Situmorang, Victor dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta,1991.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*,Liberty, Yogyakarta,1979.
- Miru Ahmadi& Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali, Jakarta, 2012.
- Ma'ruf, Umar, *Politik Hukum Dalam Bidang Pertanahan*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan Ke-5*, Citra Aditya Bakti, Bandung,2014.

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia*, UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, 2019.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994
- Pasaribu, Charuman, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Intermedia, Jakarta, 1979.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Rahman, Hasanuddin, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Balai Pustaka Persero, 2014.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986.
- R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Rianto Al Arif, Nur, *Pengantar Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, Pustaka Setia, Bandung, 2015.

- Saleh, Abdurrahman dan Muhib Abdul Wahab, *Psikologi Suatu Pengantar dalam Perspektif Islam*, Kencana, Jakarta, 2004.
- S.W. Sumarjo, Maria *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Santoso, M. Agus, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Suteki, *Rekonstruksi Politik Hukum Hak Atas Air*, 2010, Surya Pena Gemilang, Jawa Timur.
- Soejono dan H. Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1999.
- Salim, Abdulah, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Saija, Ronal, Roger F.X, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Deepublish, Yogyakarta, 2016
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Syafei, Rahmat, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Jakarta, 2001.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah, jilid IV*, Insan Kamil, Bandung, 2006.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah, jilid I*, Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2008

Wardi Muslich, Ahmad, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, 2010.

Yuni Lestari, Ahdiana & Endang Heriyanim, *Dasar-Dasar pembuatan Kontrak Dan Aqad*, Mocomedia, Yogyakarta, 2009.

Zainal, Idris, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004

#### **d. Peraturan Perundang Undangan**

- UUD 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- KUH Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
- PP 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah

#### **d. Internet**

Kurnia Putri, Dewi, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, dalam Jurnal Akta Vol.4 No.4, Published by Master of Notarial Laws, Faculty of Law UNISSULA.2017,

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2505/1868>

Maslihan, Sukarmi, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berkaitan Dengan Kontrak Kerjasama*, dalam Jurnal Akta Vol. 5 No.1, Published by Master of Notarial Laws, Faculty law UNISSULA, 2018.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2526/1888>

Hamengku Aji Dewondaru, Raden, Umar Ma'ruf, *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan Ppat Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Dalam Jurnal Akta Vol.4 No. 2, Published by Master of Notarial Laws, Faculty law UNISSULA, 2017.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1798/1347>

Ilham, Djauhari, 2017, *Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, dalam Jurnal Akta Vol.4 No. 3, Published by Master of Notarial Laws, Faculty of Law UNISSULA, 2017.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1808/1357>

[https://id.wikipedia.org/wiki/John\\_Rawls#:](https://id.wikipedia.org/wiki/John_Rawls#:)

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>