

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI TERHADAP
OBJEK TANAH YANG MASIH DALAM PROSES
PEMECAHAN DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS



Oleh :

PUJI HARYANTI

2130210059

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI TERHADAP
OBJEK TANAH YANG MASIH DALAM PROSES
PEMECAHAN DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



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

2023

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI TERHADAP OBJEK
TANAH YANG MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

**Oleh :
PUJI HARYANTI
2130210059**

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H.
NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan




Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI TERHADAP OBJEK
TANAH YANG MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN
DI KABUPATEN BOYOLALI**

TESIS

**Oleh :
PUJI HARYANTI
2130210059**

Program Studi : Kenotariatan

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 23 Pebruari 2023
Dan dinyatakan LULUS
Tim Penguji

Ketua,

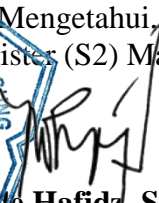

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum.
NIDN. 0605036205

Anggota


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H.
NIDN : 0607077601

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, ,S.H, M.H.
NIDK : 8954100020


Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan


Dr. H. Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : PUJI HARYANTI

NIM. : 2130210059

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap Objek Tanah yang Masih dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali” 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 penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Februari 2023

Yang Menyatakan



Puji Haryanti
2130210059

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : PUJI HARYANTI

NIM : 2130210059

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap Objek Tanah yang Masih dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali” dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, Februari 2023

Yang Menyatakan



Puji Haryanti

2130210059

MOTTO

“Kebaikan itu terdapat dalam lima hal ; merasa cukup, menahan diri untuk menyakiti, mencari perkara yang halal, takwa, dan yakin kepada Allah.”

(Imam Syafi'i)

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS Al-Insyirah : 5-6)



PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada :

1. Suami dan anak-anakku tersayang yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam penyusunan tesis ini.
2. Kedua orang tuaku yang penulis hormati dan penulis sayangi betapa tak ternilai kasih sayang dan pengorbanan kalian padaku.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, yang telah memberikan bimbingan serta pengarahan kepada penulis.
4. Ibu Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn. yang telah memberikan pengarahan kepada penulis
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak dan Ibu Admin beserta Staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terima kasih sudah banyak membantu penulis.
7. Sahabat seperjuangan yang selalu mendukung penulis dalam menyusun Tesis.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur bagi Alloh SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis, yang berjudul “ KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI TERHADAP OBJEK TANAH YANG MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI KABUPATEN BOYOLALI”.

Tesis ini disusun untuk sebagai salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) di Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang. Penulis telah mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, dan tenaga sehingga Tesis ini dapat terselesaikan, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Kedua orang tua penulis yang selalu mendoakan serta memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis dan mendapatkan hasil yang memuaskan.
7. Suami dan anakku yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan tesis ini.
8. Sahabat-sahabat tercinta yang selalu mendukung penulis dalam menyusun Tesis.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu per satu yang telah berjasa dan membantu baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan tesis.

Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya do'a serta puji syukur kepada Allah SWT, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Februari 2023

Penulis

ABSTRAK

Konsumen yang membeli tanah atau bangunan melalui sistem kredit semestinya belum memiliki Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan antara developer dan konsumen, sehingga untuk mensiasati persoalan tersebut maka developer membuat kesepakatan dengan konsumen guna membuat perjanjian atas tanah beserta bangunan yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan dan mengetahui dan menganalisis peran notaris dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan.

Jenis penelitian yaitu yuridis sosiologis. Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data studi pustaka dan studi lapangan. Teknik analisis data menggunakan model analisis interaktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat Notaris diakui sebagai perjanjian yang sah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertujuan mengikat antara penjual dan pembeli yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan guna mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli. Peran Notaris dalam pembuatan PPJB yaitu sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik, perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam proses jual beli dan sebagai saksi bahwa telah dilakukannya suatu akta.

Kata Kunci : Kedudukan Hukum, Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli

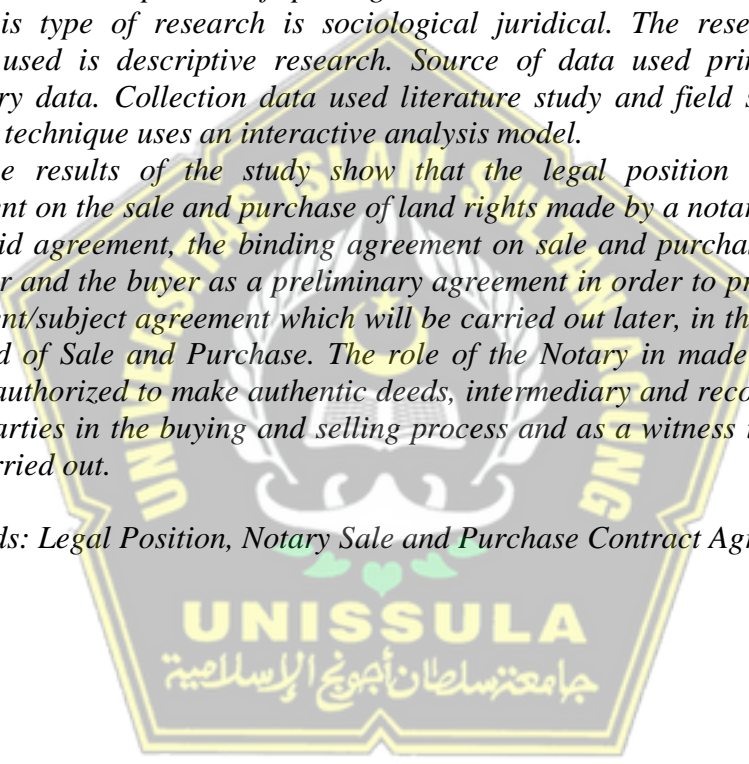
ABSTRACT

Consumers who buy land or buildings through the credit system should not have a Sale and Purchase Deed made between the developer and the consumer, so to get around this problem, the developer makes an agreement with the consumer to make an agreement on land and buildings called the Sale and Purchase Agreement. The purpose of this research is to find out and analyze the legal position of the binding sale and purchase agreement between the developer and the buyer for land objects that are still in the process of splitting and analyze the role of a notary in making a binding sale and purchase deed where the land object is still in the process of splitting.

This type of research is sociological juridical. The research approach method used is descriptive research. Source of data used primary data and secondary data. Collection data used literature study and field study. The data analysis technique uses an interactive analysis model.

The results of the study show that the legal position of the binding agreement on the sale and purchase of land rights made by a notary is recognized as a valid agreement, the binding agreement on sale and purchase aims to bind the seller and the buyer as a preliminary agreement in order to prepare the main agreement/subject agreement which will be carried out later, in the case of this is the Deed of Sale and Purchase. The role of the Notary in making PPJB is as an official authorized to make authentic deeds, intermediary and recorder of the will of the parties in the buying and selling process and as a witness that a deed has been carried out.

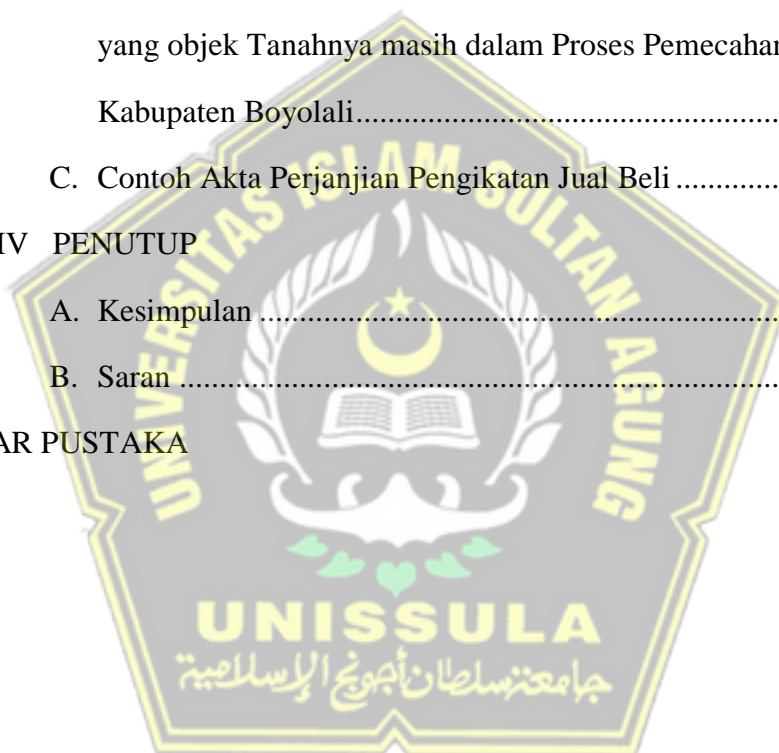
Keywords: Legal Position, Notary Sale and Purchase Contract Agreement



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN TEORI	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	27
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34

C. Tinjauan Umum tentang Notaris	40
D. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Menurut Islam	54
BAB III HASIL PENELITIAN	
A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap Objek Tanah yang Masih dalam Proses Pemecahan di Boyolali	59
B. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli yang objek Tanahnya masih dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali.....	84
C. Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli	100
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan manusia, hewan, maupun tumbuh-tumbuhan. Manusia tinggal di atas tanah dan memanfaatkan tanah tersebut sebagai sumber kehidupan. Tanah merupakan sumber daya alam yang bermanfaat bagi orang banyak sehingga keberadaannya perlu diatur pemerintah yang termuat di dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) berbunyi : “Bumi dan air kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, sehingga pemanfaatan bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Pemerintah mengatur tanah juga dengan menerbitkan Undang-Undang tentang Tanah yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat, dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dicapai dengan cara Pendaftaran Tanah. Hal ini diatur secara jelas dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan : 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di

seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) ini meliputi a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; 2 b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 19 UUPA ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, hal tersebut menunjukkan bahwa Pemerintah melindungi hak kepemilikan atas tanah termasuk di dalamnya di dalam proses jual beli maka juga diatur agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang dan juga harga. Perjanjian jual beli terjadi pada saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai harga dan barang. Perjanjian jual beli hanya sebatas memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua pihak yaitu memberikan hak kepada pembeli untuk pembayaran atas barang yang dijualnya dan pembeli berhak menerima barang yang dijual oleh pembeli.

Obyek jual beli sangatlah beragam, salah satunya adalah tanah ataupun bangunan. Transaksi jual beli tanah atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian atau perikatan, yaitu adanya persetujuan antar pihak yang saling

mengikatkan diri, dimana satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya melakukan pembayaran sesuai yang diperjanjikan,¹ hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara bahwa perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu penjual dan pembeli.

Transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal adanya istilah uang panjar, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan sehingga tidak diakomodasi apabila terjadi sengketa di dalam proses tersebut di kemudian hari².

Konsumen yang membeli tanah atau bangunan melalui sistem kredit semestinya belum memiliki Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan antara developer dan konsumen, sehingga untuk mensiasati persoalan tersebut maka developer membuat kesepakatan dengan konsumen guna membuat perjanjian atas tanah beserta bangunan yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)³. PPJB dapat dibuat di bawah tangan ataupun dengan akta otentik di hadapan Notaris. PPJB menjadi bentuk kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual

¹ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Jurnal Konstitusi*, Vol 15 No 4, hal. 2-3

² Supriyadi. 2016. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Jurnal Arena Hukum*. Vol 9, No 2, hal. 210

³ Sendy Anantyo, Siti Malikhatun Badriyah, Adya Paramita Prabandari. 2021. Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. *Notarius*. Vol 14 No 2, hal. 821.

beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah dan rumah.

Tahapan dalam proses jual beli di hadapan PPAT, yaitu pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, tetapi tetapi karena sesuatu hal maka proses AJB dapat terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, sehingga notaris/PPAT dapat memberikan solusi dengan membuat perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang pada prakteknya dapat menimbulkan terjadinya permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan contoh suatu bentuk perjanjian yang munculkan kebutuhan hukum yang terus berkembang dalam masyarakat. PPJB merupakan perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁴.

PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya digunakan oleh pembeli dan penjual property (termasuk tanah) sebagai jaminan pengikatan awal dimana transaksinya belum selesai atau tidak dibayarkan secara tunai.

⁴ Rona Swastika. 2021. *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal 2.

PPJB merupakan perjanjian obligatoir yakni perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tetapi belum mengakibatkan peralihan hak. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji para pihak untuk melakukan jual beli apabila persyaratan yang dibuat dan disetujui itu telah terpenuhi. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya Perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian kebendaan.

Pasal 1320 jo 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mengatur mengenai kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat, sehingga diharapkan akan mampu memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, meskipun demikian konsumen masih dirugikan dengan ketentuan ini karena ketika PPJB sudah dilakukan manakala belum dilakukan jual beli atas tanah dan bangunan melalui pembuatan AJB di hadapan PPAT sebagaimana yang diwajibkan oleh undang-undang apabila pihak konsumen telah melunasi harga jual tersebut baik secara tunai ataupun mendapatkan fasilitas KPR dari pihak bank pemberi kredit, karena dengan dibuatnya PPJB dimaksud, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari pihak pengembang (pihak penjual) kepada konsumen (pihak pembeli) . Urgensi dari pembuatan PPJB bertujuan agar hak atas objek tanah dan bangunan yang akan diperjualbelikan sebagaimana dalam PPJB tidak dapat dialihkan kepada pihak lain atau PPJB tersebut hanyalah sebagai alat bukti dan tidak menimbulkan akibat hukum berupa peralihan kepemilikan hak atas tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna⁵. Akta tersebut dibuat oleh notaris seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam menciptakan kepastian hukum, ketertiban serta perlindungan hukum, sehingga makna dari kepastian hukum dapat teraktualisasi dengan baik apabila para pihak dapat memahami tujuan di dalam pembuatan akta dengan baik⁶.

Peranan notaris dalam pembuatan akta untuk menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Notaris dalam pembuatan PPJB berperan membantu para pihak dalam merumuskan hal-hal yang disepakati untuk diperjanjikan yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta perjanjian. Perjanjian pengikatan jual beli tanah menimbulkan terjadinya perikatan yang mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang menyetujuinya, sehingga apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati, maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan batalnya suatu perikatan. Pembatalan suatu perjanjian dapat dikarenakan karena kondisi-kondisi tertentu, baik dibatalkan salah satu pihak atau kesepakatan antara para pihak dan dapat pula dibatalkan karena perintah pengadilan.

⁵ Agustiro Nugroho Aribowo. 2020. Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*. Vol 11 No 1, hal 89.

⁶ Felix The. 2017. Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol 46 No 3, hal. 219.

Prinsip utama di dalam jual beli tanah adalah keberadaan hak yang melekat bagi pemiliknya, artinya seseorang akan memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Hak kepemilikan tersebut mengandung konsekuensi hukum, sehingga terdapat legalitas jual apabila subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum yang dibuktikan bahwa penjual memiliki hak jual dengan adanya sertifikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah⁷.

Salah satu kasus tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang terjadi di Kabupaten Boyolali adalah adanya Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat notaris antara Tuni AA sebagai pemilik sertifikat Hak Milik No. 3959/Jeron Kabupaten Boyolali dengan luas 2.720 m² dengan Tuan SM sebagai pembeli (developer), dimana di dalam perianjiannya Tuni AA telah menjual sebagian atas tanah tersebut seluas 1.100 m² kepada Tuan SM secara bertahap selama enam bulan, dan sambil menunggu pelunasan dari Tuan SM sertifikat tersebut diproses pecah.

Berjalannya waktu dengan berpegangan pada perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris, Tuan SM selaku pembeli (developer) menjual tanah tersebut dengan cara dikapling kepada pembeli-pembeli yang baru, dan untuk menguatkan calon pembelinya tersebut, maka Tuan SM (developer) membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke notaris hanya berpatokan pada nomor induk dari sertifikat sebelum dipecah dan *site*

⁷ M. Adib Luthfi dan Akhmad Khisni. 2018. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran. *Jurnal Akta*. Vol 5 No 1, hal 67.

plan yang dibuatnya, sehingga kekuatan dari legalitas tanah tersebut belum kuat karena penjual memiliki sertifikat yang masih dalam proses pecah. Berdasarkan kasus tersebut maka penelitian ini berupaya untuk menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan di Kabupaten Boyolali.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan di Boyolali ?
2. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan di Kabupaten Boyolali ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan di Boyolali.
2. Mengetahui dan menganalisis peran notaris dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan di Kabupaten Boyolali.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perjanjian.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli khususnya pada objek tanah yang masih dalam proses pemecahan untuk menghindari timbulnya permasalahan atau konflik dalam pelaksanaannya.

b. Bagi para akademis, semoga penelitian ini dapat menjadi acuan bagi para peneliti lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan oleh pengembang (*developer*) sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.

E. Kerangka Konseptual

1. Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan. Kedudukan hukum biasanya ditunjukkan dengan cara sebagai berikut:⁸

⁸ R. Soeroso. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT Sinar Grafika, hal 106

- a. Suatu subyek hukum dirugikan oleh suatu peraturan dan kemudian menimbulkan peristiwa yang menjadi permasalahan. Peristiwa ini akan hilang bila pengadilan turun tangan.
- b. Suatu subyek hukum atau obyek hukum diberikan kedudukan hukum untuk melakukan tindakan yang diamanatkan melalui undang-undang

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB)⁹

3. Jual Beli

Jual beli atau perdagangan (*al-bai'*) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Adapun makna *ba'i* menurut istilah adalah pemilikan terhadap harta atau manfaat untuk selamanya dengan bayaran harta¹⁰. Jual beli dapat terjadi dengan cara:

- a. Pertukaran harta antara pihak atas dasar saling rela
- b. Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan, yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.

4. Developer

Pasal 1 Angka 15 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 tentang

⁹ Edi Kurniawan La Ode. 2019. Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol 1. No. 2, hal. 101

¹⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam. 2010. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* Jakarta: Amzah, hal. 23-25

Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum, Pelaku pembangunan perumahan umum yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman yaitu setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha, yang di dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.

5. Pembeli

Pembeli atau konsumen adalah seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa atau seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu¹¹

6. Objek Pengadaan Tanah

Pasal 1 No 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bahwa Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

¹¹ Sri Handayani. 2012. Aspek Hukum Perlindungan Konsumen dalam Pelayanan Air Bersih pada PDAM Tirtasari Binjai. *Jurnal Non Eksakta*. Vol 4 No 1, hal. 2.

7. Proses Pemecahan

Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan, sedangkan apabila dihubungkan dengan sertifikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah baru¹².

Pasal 48 ayat (1) PP Nomor 24/1997 menyatakan bahwa pemecahan bidang tanah adalah pemecahan satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP Nomor 24/1997, bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Syarat-syarat pemecahan bidang tanah, yaitu:

- a. Sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku serta tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pendaftaran untuk masing-masing bidang tanah diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya. Surat ukur, buku tanah, dan sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi.
- c. Hak atas tanah yang bersangkutan apabila dibebani dengan hak tanggungan, dan/atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan

¹² Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka, hal. 123

bidang tanah baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

- d. Pelaksanaan pemecahan bidang tanah, sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
 - 1) Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan
 - 2) Identitas pemohon
 - 3) Persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

8. Kabupaten Boyolali

Kabupaten Boyolali merupakan salah satu dari 35 Kabupaten/Kota di Propinsi Jawa Tengah, terletak antara $110^{\circ} 22'$ - $110^{\circ} 50'$ Bujur Timur dan $7^{\circ} 7'$ - $7^{\circ} 36'$ Lintang Selatan, dengan ketinggian antara 75 - 1500 meter di atas permukaan laut¹³.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Aturan hukum yang bersifat tertulis maupun tidak tertulis dan berisi aturan-aturan yang bersifat umum dan menjadi pedoman bagi individu

¹³ <https://boyolalikab.bps.go.id/subject/153/geografi.html>

bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain¹⁴:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- b. Hukum didasarkan kepada fakta (*tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
- c. Fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.

Asas kepastian hukum menjadi suatu jaminan dimana suatu hukum wajib dijalankan secara baik dan secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama adalah kepastian, apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum

¹⁴ Achmad Ali. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hal 288.

tersebut dan apabila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang¹⁵.

Keberadaan kepastian hukum di dalam suatu negara menyebabkan terdapatnya upaya pengaturan hukumnya yang terwujud di suatu perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Peraturan perundangan tersebut ialah sistem hukum yang berlaku yaitu yang tidak didasarkan pada keputusan sesaat saja. Asas kepastian hukum menjadi sebuah konsep guna memastikan bahwa hukum dilaksanakan secara baik sehingga tidak menimbulkan kerugian apapun bagi siapa saja, hukum harus mengayomi dan melindungi masyarakat dan harus dijadikan sebagai pedoman bagi setiap orang.

Hukum dilarang bertentangan dan juga wajib dibuatkan rumusan yang bisa dimengerti serta dipahami oleh masyarakat umum, maka asas kepastian hukum dan keadilan berlaku tidak surut jadi tidak merusak sistem integritas yang sudah ada serta terkait dengan peraturan juga pelaksanaannya. Kepastian hukum dibentuk dengan harapan bisa memberikan pengertian kepada masyarakat untuk selalu bersikap juga berpikir positif pada hukum Negara yang sudah ditentukan

2. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang dalam konsep Hukum Tata Negara dideskripsikan sebagai “*rechtsmacht*” (kekuasaan hukum). Wewenang di

¹⁵ Tata Wijayanta. 2014. Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol 14 No 2, hal 219.

dalam hukum publik terkait dengan kekuasaan¹⁶ terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif, sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

Konsep *bevoegdheid* di Belanda dipergunakan dalam lapangan hukum publik sehingga *bevoegdheid* tidak memiliki watak hukum, tetapi di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Prajudi Atmosudirdjo menyatakan : “wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan di dalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak”¹⁷.

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standart

¹⁶ Philipus M. Hadjon. 1997. *Tentang Wewenang, Yuridika*, Vol No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember, hal.1

¹⁷ Prajudi Admosudirjo. 2008. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal.76

khusus (untuk jenis wewenang tertentu). wewenang secara yuridis merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum¹⁸.

Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif¹⁹. Penggunaan kewenangan dalam konsep negara hukum dibatasi atau harus tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis, untuk hukum tidak tertulis di dalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik” hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi: “Negara hukum adalah negara yang dalam segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan dan bertanggung jawab”.

Hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial adalah kekuasaan formal.

Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses

¹⁸ Indroharto. 2002. *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, hal. 68.

¹⁹ *Ibid*, hal.69

penyelenggaraan pemerintahan. Kekuasaan merupakan suatu kemampuan individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya²⁰.

Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi :²¹

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door*

²⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranadamedia Group, hal.73

²¹ Ridwan HR. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Rajawali Prees, hal. 102

een wetgever aan een bestuurorgaan). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Wewenang melekat pada suatu jabatan yang di dalam tinjauan hukum tata negara maka atributif ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan.

- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelimpahan wewenang secara delegasi, adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain (*delegatie : overdrach van een bevoegheid van het ene bestuurorgaan aan een ander*) yang beralih adalah seluruh wewenang

dari delegans, maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah delegataris. Syarat-syarat delegasi menurut Hadjon adalah :²²

- a. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

Atribusi, delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (institusi) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya, tanpa Kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar²³.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat²⁴. atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan

²² Ibid, hal. 105-106

²³ Abdul Rasyid Thalib. 2006. *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal.209.

²⁴ Suharsimi Arikunto. 2014. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 126.

sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah²⁵.. Penulis ingin mengetahui tentang kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara developer dan pembeli terhadap objek yang masih dalam proses pemecahan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari penelitian deskriptif adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu dalam memperkuat teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru²⁶.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama

²⁵ Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hal . 15

²⁶ *Ibid*, hal 10

di lapangan baik dari responden maupun informan yang dilaksanakan dengan wawancara.²⁷ Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah notaris di Kabupaten Boyolali.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan²⁸. Data sekunder terdiri atas bahan hukum yang meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain:

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis²⁹. Bahan hukum

²⁷ *Ibid*, hal 51

²⁸ *Ibid*, hal 51

sekunder terdiri dari rancangan peraturan perundang-undangan, literatur, buku-buku ilmu hukum, surat kabar, hasil karya dari kalangan hukum, penelusuran internet dan jurnal.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder.³⁰

Bukum hukum tersedir yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Studi lapangan

Studi lapangan yang digunakan dalam penelitian ini dengan melakukan wawancara (*interview*). Wawancara adalah percakapan atau tanya jawab dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut³¹

b. Studi pustaka

Teknik pengumpulan data dengan mempelajari dan menghimpun data dari buku-buku, literatur, jurnal, peraturan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media, hal. 24.

³⁰ Ibid, hal 24

³¹ Lexy J. Moleong. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, Hlm 186

perundang-undangan, penelitian terdahulu, dan pustaka lain yang berhubungan dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data³² Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif merupakan cara penelitian yang menghasilkan data analisis interaktif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun tidak tertulis lesan juga perilaku nyata. Penelitian kualitatif di dalam proses analisisnya dilakukan sejak awal bersamaan dengan proses pengumpulan data.

Penelitian ini menggunakan model analisis interaktif (*Interactive Model of Analysis*) yaitu suatu model analisis yang terdiri dari tiga komponen yakni reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan³³. Tiga komponen analisis tersebut aktivitasnya dilakukan dengan cara interaksi, baik antar komponennya maupun dengan proses pengumpulan data dalam proses yang berbentuk siklus. Peneliti tetap bergerak di antara tiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama kegiatan pengumpulan data berlangsung. Peneliti bergerak diantara tiga komponen analisisnya dengan menggunakan waktu yang masih tersisa bagi penelitiannya sesudah pengumpulan data, Waktu pengumpulan data dibuat

³² *Ibid.* hal 103

³³ HB. Sutopo. 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta : UNS Press, hal 96

juga reduksi data dan sajian data, artinya data yang berupa catatan lapangan yang terdiri dari bagian deskripsi dan refleksinya adalah data yang telah digali dan dicatat. Hasil dari reduksi data dan sajian data disusun rumusan pengertiannya secara singkat, berupa pokok-pokok temuan yang penting dalam arti inti pemahaman segala peristiwa yang dikaji yang disebut reduksi data, kemudian diikuti penyusunan sajian data yang berupa cerita sistematis dan logis supaya makna peristiwa menjadi lebih jelas dipahami. Reduksi data disusun pada waktu peneliti sudah mendapatkan unit data dari sejumlah unit yang diperlukan dalam penelitian. Penarikan kesimpulan dibuat pada waktu pengumpulan data sudah berakhir dengan berdasar reduksi data dan sajian data, apabila kesimpulan kurang kuat karena kurangnya data maka peneliti mengumpulkan data di lapangan untuk mendapatkan data tambahan.³⁴

H. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab I berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan/manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan

BAB II. KAJIAN PUSTAKA

Bab II terdiri dari uraian mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur- literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan.

³⁴ *Ibid*, hal 98

BAB III. HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN, DAN PEMBUATAN

AKTA / LITIGASI

Bab ini menerangkan tentang kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan di Boyolali dan peran notaris dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan di Kabupaten Boyolali.

BAB IV. PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian

Istilah perjanjian (*overeenkomst*) diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. “Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”³⁵. “Perjanjian dapat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan atau kehendak para pihak.”³⁶

Hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang terdapat dalam harta benda kekeluargaan. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum”. Tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh

³⁵ Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta : Herlien Budiono, hal 14

³⁶ Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti. hal. 3.

prestasi, sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi³⁷.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

J. Satrio mengemukakan unsur-unsur perjanjian, yaitu :³⁸

- a. Perbuatan. Penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b. 1 (satu) orang atau lebih terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Adanya suatu perjanjian maka paling sedikit harus ada 2 (dua) pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain. Pihak tersebut adalah manusia atau badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya. Perjanjian mengandung unsur janji yang diberikan oleh pihak yang 1 (satu) kepada pihak yang lain. Perjanjian membuat orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Berdasarkan ketentuan tersebut, sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat”.

³⁷ Sekhar Chandra Pawana. 2020. Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 1 No. 1, hal 6.

³⁸ J. Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 20-22..

3. Syarat Syahnya Perjanjian

Perjanjian yang diadakan oleh pihak-pihak harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Persyaratan tersebut berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian, apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada sedangkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku³⁹.

Syarat-syarat syahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, ada 4 (empat) syarat yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikat diri

Sepakat disini diartikan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh pihak-pihak yang dalam perjanjian dengan kata lain segala apa yang dikehendaki oleh pihak lain. Orang dikatakan telah

³⁹ Muhammad Abdul Kadir. 1986. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hal 68

memberikan persetujuan atau sepakatnya, kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Seorang yang sudah dewasa atau sehat pikirannya, cakap untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum. Pasal 1329 KUH Perdata bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap, adapun mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang-orang yang dilarang Undang-Undang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu

c. Suatu hal tertentu

Maksudnya mengenai obyek atau pokok perjanjian harus jelas, artinya suatu barang yang menjadi perjanjian sudah ditentukan jenis atau barangnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal ini bukanlah yang menyebabkan seorang untuk membuat perjanjian atau sesuatu yang mendorong membuat perjanjian yang tidak dilarang oleh Undang-Undang atau tiada berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

4. Asas Hukum dalam Perjanjian

Asas dalam hukum perjanjian sangat beragam. Asas hukum dalam perjanjian antara lain :

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat KUH Perdata, yang berbunyi. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; dan
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan⁴⁰.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam membuat perjanjian, karena kebebasan ini pula sehingga Buku III yang mengatur tentang perikatan ini juga dapat dikatakan menganut sistem terbuka, artinya para pihak yang membuat perjanjian bebas membuat perjanjian, walaupun aturan khususnya tidak terdapat dalam KUH Perdata.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan asas dalam hukum perjanjian yang penting karena asas ini menekankan pada awal mula penyusunan perjanjian. Konsensus berasal dari kata *consensus* yang berarti persetujuan umum. Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata.

⁴⁰ Salim HS. 2006. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta : Sinar Grafika, hal 9.

Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh “asas konsensualisme”. Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut juga mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh sepakat pihak lainnya, dengan kata, lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme⁴¹.

Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian, Keberadaan asas konsensualisme membuat perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Pelaku harus melaksanakan kesepakatan-kesepakatan yang telah disepakatinya dan dituangkan dalam perjanjian. Menurut asas ini kesepakatan para pihak itu mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, karena adanya janji timbul kemauan bagi para pihak untuk saling berprestasi, maka ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya.

⁴¹ Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hal 16.

Para pihak secara bebas mempertemukan kehendak masing-masing. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar kontrak. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasar kata sepakat, dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, Yaitu : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. “Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan”.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/ perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran

salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya.

Asas ini harus dianggap ada pada waktu negoisasi, pelaksanaan perjanjian hingga penyelesaian sengketa. Asas ini penting karena dengan hanya adanya prinsip inilah rasa percaya yang sangat dibutuhkan dalam bisnis agar pembuatan perjanjian dapat direalisasikan, tanpa adanya *good faith* dari para pihak, sangatlah sulit perjanjian dapat dibuat, walaupun perjanjian sudah ditandatangani, pelaksanaan perjanjian tersebut pastilah akan sulit untuk berjalan dengan baik apabila prinsip ini tidak ada.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang perjanjian yang dibuat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli

dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu.

Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.
- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak⁴².

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya⁴³.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari

⁴² R.Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, hal. 75

⁴³ Herlien Budiono. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 270.

undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sifatnya non otentik, hal ini menyebabkan perjanjian pengikatan jual beli tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjian dan tentu tidak menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan, di mana PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Jual Beli.

Kedudukan PPJB pada dasarnya hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli, sebab terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan/*splitsing* di Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan, yaitu Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai bukti telah

dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertujuan untuk memberikan penegasan kembali perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan. Pihak yang terkait dengan pengikatan pada hakekatnya sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yakni perjanjian terlebih dahulu atas perbuatan hukum selanjutnya yang disepakati⁴⁴.

PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu a. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harga dari objek tersebut belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.; b. 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 dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat oleh PPAT disebut sebagai PPJB Lunas.⁴⁵

⁴⁴ Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.4, hal. 624

⁴⁵ Selamat Lumban Gaol. 2020. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, hal. 81.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dan dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah. PPJB dalam praktek kenotariatan dibuat agar para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan PPJB harus dibuat yaitu :⁴⁶

- a. Pembayaran harga sebagai konsekuensi jual beli belum dibayarkan secara penuh;
- b. Surat-surat atau dokumen tanah yang masih belum lengkap;
- c. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru;
- d. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak;
- e. Pajak yang belum dilunasi, ; dan
- f. Penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama pada Kantor Pertanahan, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut, dan pembeli bersedia untuk melakukan jual beli dengan kondisi seperti itu;

⁴⁶ *Ibid*, hal 81

g. Sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli masih menjadi jaminan hutang yang dimiliki oleh penjual sehingga belum dimungkinkan untuk dilakukan jual beli antara para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di dalam prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT. Tahapan pertama adalah tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli agar dapat melakukan jual beli tanah pada tahapan kedua. Salah satu alasan dibuat akta PPJB karena persyaratan mengenai peralihan hak atas tanah belum lengkap atau belum terpenuhi, maka perjanjian yang dilakukan para pihak dilakukan dihadapan Notaris⁴⁷. Sedangkan tahap kedua, para pihak akan membuat akta jual beli dihadapan PPAT sebagai kelanjutan dari PPJB.

Hubungan antara calon penjual dengan calon pembeli menimbulkan hubungan hukum, hubungan hukum tersebut mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian diantara mereka. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁴⁷ Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. RefikaAditama. Bandung, hal 8.

Isi perjanjian pengikatan jual beli berupa janji-janji dari pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian jual beli, misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya menyatukan kehendak keduanya untuk melakukan perbuatan hukum pertama yaitu perjanjian jual beli. Selain itu juga berupa janji di dalam melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

C. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Tinjauan Umum tentang Notaris

a. Pengertian

Notaris adalah seorang pejabat umum (openbaar ambtenaar) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Landasan hukum dari peraturan jabatan notaris Indonesia dapat ditemukan dalam *Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie* (Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia), *Ordonnantie* tertanggal 11 Januari 1860, S. 1860 Nomor 3, suatu undang-undang yang bagian terbesarnya isinya merupakan

pinjaman dari undang-undang di Belanda perihal jabatan notaris tertanggal 9 Juli 1842 Nomor 20. Sejak 6 Oktober 2004 berlaku Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kemudian diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dirubah lagi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berarti Indonesia mengenal notaris dalam bentuk latin. Seorang jurisdik yang diberi kewenangan untuk itu diangkat oleh negara (melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) sebagai pejabat yang tidak dibayar oleh negara.

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham)⁴⁸. Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang paling sempurna. Notaris juga merupakan kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas Negara dibidang hukum perdata. Negara dalam memberikan perlindungan hukum terhadap warga Negara dalam bidang hukum privat telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris dalam membuat akta autentik. Oleh sebab itu dalam menjalankan tugasnya Notaris wajib diposisikan

⁴⁸ Budi Untung. 2015. 22 *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Andi Offset. Yogyakarta. hal. 25

sebagai Pejabat Umum yang mengemban tugas layaknya profesi dalam bidang hukum lainnya seperti hakim, advokat dan lain sebagainya.

Perbedaan Notaris dengan pejabat negara lainnya yaitu Notaris tidak mendapatkan gaji, namun Notaris hanya mendapatkan honorarium sebagai imbalan atas jasa atau pelayanannya kepada masyarakat. Besarnya honorarium tersebut telah ditentukan di dalam perkumpulan atau organisasi INI. Perbedaan lainnya antara Notaris dengan profesi hukum lainnya terletak pada sifat bekerjanya, contohnya seorang profesi lainnya hanya terikat pada perundang-undangan yang mengatur jabatannya, selain itu mereka bebas untuk menjalankan profesinya. Notaris terikat pada peraturan pemerintah dan tidak bebas dalam dimana saja seorang Notaris harus bekerja, kemudian terikat pada peraturan cuti dan peraturan administrasi yang mengikat erat dengan pekerjaannya.⁴⁹

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UUNJN memberikan definisi mengenai Notaris yaitu : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.” Ketentuan ini menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum. Pengertian yang diberikan oleh UUNJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum

⁴⁹ *Ibid*, hlm 26

dan memiliki kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditentukan oleh UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya. Karakteristik atau ciri-ciri dari lembaga ini yang kemudian tercermin dalam diri notaris saat ini yaitu diangkat oleh pengusaha umum, untuk kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jasanya (honorarium) dari masyarakat umum. Profesi notaris muncul karena kebutuhan masyarakat pada waktu itu yang dalam perkembangan zaman.⁵⁰

b. Kewenangan Notaris

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan "authority" dalam bahasa Inggris dan "bevoegdheid" bahasa Belanda. Kewenangan (*authority*) adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. *Authority* dalam *Black's Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*⁵¹ (Terjemahan bebas : Kekuatan hukum; hak untuk perintah atau untuk bertindak; hak dan kekuatan pejabat publik untuk meminta ketaatan kepada perintah yang sah dikeluarkan dalam lingkup tugas publik). Kewenangan biasanya dihubungkan dengan kekuasaan. Penggunaan kewenangan secara bijaksana merupakan faktor kritis bagi efektivitas organisasi.

⁵⁰ G.H.S. Lumbun Tobing, *Op. Cit.*, hal. 3.

⁵¹ Eryan A. Garner. 2004. *Black Law Dictionar..* St. Paul, MN, USA : Thomas Business, hal 123

Kewenangan digunakan untuk mencapai tujuan pihak yang berwenang. Oleh sebab itu, kewenangan biasanya dikaitkan dengan kekuasaan yang dilembagakan. Seorang yang memiliki kewenangan berhak membuat peraturan dan mengharapkan kepatuhan terhadap peraturannya. Kewenangan juga merupakan kekuasaan yang memiliki keabsahan (*legitime power*) sedangkan kekuasaan tidak selalu memiliki keabsahan, apabila kekuasaan politik dirumuskan sebagai kemampuan menggunakan sumber-sumber untuk mempengaruhi proses pembuatan dan pelaksanaan keputusan politik, maka kewenangan merupakan hak moral sesuai dengan nilai-nilai dan norma masyarakat, termasuk peraturan perundang-undangan.

Wewenang adalah kekuasaan resmi dan kekuasaan pejabat untuk menyuruh pihak lain supaya bertindak dan taat kepada pihak yang memiliki wewenang itu⁵². Wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*)⁵³. Jadi dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan wewenang merupakan hak berkuasa yang di tetapkan dalam struktur organisasi sosial guna melaksanakan kebijakan yang di perlukan, sebagai bagian dari sebuah struktur organisasi sosial maka wewenang terbagi atas 3 (tiga) jenis yaitu :⁵⁴

⁵² George R. Terry dan Leslie W. Rue. 2014. *Dasar-Dasar Manajemen, (Principles of Management)*, Terj. G.A. Ticoalu. Jakarta : Bumi Aksara, hlm 7.

⁵³ Philipus M. Hadjo. 1997. Tentang Wewenang Notaris. *Yuridika*, No 5 dan 6 Tahun XII, September- Desember hal 1.

⁵⁴ Rusdianto. 2010. *Teori Kewenangan (Theorie van Bevoegdheid)*, Surabaya : Diktat Mata Kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, hal. 5

- 1) *Line Authority* (wewenang lini). Wewenang manajer yang bertanggung jawab langsung, di seluruh rantai komando organisasi, untuk mencapai sasaran organisasi.
- 2) *Staff Authority* (wewenang staf). Wewenang kelompok, individu yang menyediakan saran dan jasa kepada manajer lini.
- 3) *Functional Authority* (wewenang fungsional). Wewenang anggota staf departemen untuk mengendalikan aktivitas departemen lain karena berkaitan dengan tanggung jawab staf spesifik

Unsur-unsur di dalam kewenangan dapat dikategorikan sebagai berikut:⁵⁵

- 1) Pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum.
- 2) Dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya.
- 3) Konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Setiap kewenangan ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Kewenangan notaris

⁵⁵ Sadili Samsudin. 2016. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Pustaka Setia. Bandung, hal. 72.

terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi, karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai kewenangan sendiri. Setiap kewenangan harus ada dasar hukumnya.

Kewenangan seorang pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pejabat atau jabatan tersebut, sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan di luar kewenangan disebut sebagai perbuatan melanggar hukum, maka suatu kewenangan tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan di belakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan ataupun pendapat-pendapat di lembaga legislatif, akan tetapi kewenangan harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan Notaris tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN, dapat dibagi menjadi kewenangan umum dan khusus notaris, sehingga kewenangan hukum yang dimiliki pemangku kewenangan pada prinsipnya berwenang melakukan tindakan-tindakan hukum (*handelingsbevoegheid*) untuk menjadi pemegang hak dan kewajiban menurut hukum dengan melakukan atau melalui tindakan-

tindakan hukum. Kewenangan melakukan tindakan-tindakan hukum pada prinsipnya terkait pada subyek hukum, dengan istilah hak-hak (*rechten*) dimaksudkan kewenangan melakukan tindakan/perbuatan hukum dan menjadi pengemban hak dan kewajiban dari subyek hukum yang bersangkutan. Kewenangan khusus dalam jabatan Notaris dalam melakukan tindakan hukum tertentu, diatur dalam Pasal 15 ayat (2), yaitu :

- 1) “Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat dibawah tangan dan mendaftar dalam buku khusus; (*waarmeking*)
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara (Pemerintah bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat) atau

pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara umum.⁵⁶ Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2), huruf e, yaitu kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris juga diberikan kewenangan baru, antara lain diatur di dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f, yakni : “membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Notaris diberi kewenangan pula untuk akta risalah lelang, yang sebelum lahirnya UUJN kewenangan ini menjadi kewenangan juru lelang dalam Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang berdasar UU No. 49 tahun 1960

Notaris juga memiliki kewenangan di dalam pembuatan akta-akta yang ditugaskan untuk itu oleh undang-undang. Akta-akta itu antara lain :

- 1) Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 28 K.U.H.Perdata) yang di tugaskan pula kepada pegawai catatan sipil.
- 2) Berita acara tentang pembayaran tunai atau konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 K.U.H.Perdata) yang ditugaskan kepada juru sita.

⁵⁶ Habib Adjie. 2007. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris., hlm 83

- 3) Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hypotik (Pasal 1227 K.U.H.Perdata) yang di tugaskan kepada juru sita (menurut LN.1947:53. Kepada kepala kantor pendaftaran tanah).
- 4) Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dari 218 KUHD) yang ditugaskan kepada juru sita. Kemudian ada akta-akta yang pembuatannya hanya ditugaskan kepada pejabat tertentu atau dikecualikan kepada notaris.
- 5) Akta catatan sipil (Pasal 4 K.U.H.Perdata) yaitu akta kelahiran, perkawinan, perceraian dan kematian yang hanya ditugaskan kepada pegawai kantor catatan sipil.

Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Jabatan Notaris dinyatakan apa saja yang menjadi wewenang notaris dalam membuat akta, yaitu terhadap semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan.

c. Kewajiban Notaris

Kewajiban merupakan suatu peran yang bersifat imperatif atau sesuatu yang harus dilaksanakan.⁵⁷ Carzon memberikan pengelompokan mengenai kewajiban, antara lain :

- 1) Kewajiban mutlak, dikhususkan kepada diri sendiri dan tidak melibatkan hak.
- 2) Kewajiban publik, contohnya : mematuhi hak publik salah satunya kewajiban perdata timbul karena adanya perjanjian dan hak perdata

⁵⁷ Wahyu Sasongko. 2011. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Universitas Lampung : Bandar Lampung hal. 53

- 3) Kewajiban positif dan kewajiban negatif; kewajiban positif dengan cara melakukan perbuatan positif. Contohnya penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli. Kewajiban negatif dengan cara tidak melakukan perbuatan yang mengganggu orang lain
- 4) Kewajiban universal atau umum dan kewajiban khusus; Kewajiban universal dimaksudkan untuk semua warga negara, sedangkan umum dimaksudkan untuk suatu golongan tertentu. Kewajiban khusus timbul karena adanya bidang hukum tertentu, seperti perjanjian.
- 5) Kewajiban primer, tidak timbul dari suatu perbuatan melawan hukum dan bersifat memberikan sanksi⁵⁸

Menurut pendapat Franz Magnis Susesno, dan kawan-kawan, mengatakan bahwa setiap pemegang profesi dituntut untuk 2 (dua) hal kewajiban, yaitu: kewajiban untuk menjalankan profesinya dengan cara bertanggung jawab dan kewajiban untuk tidak melanggar hak orang lain⁵⁹. Kewajiban Notaris adalah suatu keharusan atau wajib dilakukan oleh seorang Notaris dan apabila dilanggar maka akan dikenakan sanksi terhadap Notaris tersebut. Ketentuan mengenai kewajiban Notaris diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan n UUJN. 25 Profesi Notaris mempunyai tanggung jawab yang berat dalam melayani kepentingan umum dan Notaris mempunyai tugas mengatur secara

⁵⁸ *Ibid.*, hal.55

⁵⁹ E Sumaryono. 1995. *Etika Profesi Hukum (Norma-Norma Bagi Penegak Hukum)*. Kanisius. Yogyakarta, hal. 148

tertulis akta autentik hubungan-hubungan hukum antara pihak yang meminta jasa notaris secara mufakat.

Kewajiban Notaris juga diatur di dalam ketentuan Kode Etik Notaris yang telah ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada tanggal 27 Januari 2005 yaitu dalam Pasal 3 yang menegaskan bahwa: seorang Notaris wajib untuk mempunyai moral, akhlak serta kepribadian yang baik, menghormati, menjunjung tinggi, menjaga serta membela harkat martabat jabatan dan kehormatan perkumpulan, meningkatkan ilmu pengetahuan, mengutamakan kepentingan masyarakat dan Negara, memberikan pelayanan jasa secara cuma-cuma kepada masyarakat yang tidak mampu, hanya memiliki 1 (satu) kantor, memasang 1 (satu) papan nama dengan ukuran yang telah ditentukan, aktif dalam perkumpulan, membayar iuran kepada perkumpulan, mematuhi prosedur dalam pembuatan akta, memperlakukan klien dengan baik, melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam UUJN dan sumpah jabatan dan membuat akta dengan jumlah batas kewajaran.

d. Tanggung Jawab Notaris

Tanggungjawab adalah keharusan kepada seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral. Obyek tanggungjawab adalah tindakan yang sungguh-sungguh

manusiawi bertolak dari bagian manusia yang bertindak melalui kehendak bebas⁶⁰

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum dibatasi oleh umur (biologis), namun pembatasan pada umur Notaris atau dengan alasan lain merupakan batas bagi Notaris yang sudah tidak dapat melakukan kewenangan apapun, tetapi dalam hal ini batasan umur karena alasan lain tersebut tidak sama atau dengan kata lain tidak berlaku untuk Pejabat Sementara Notaris (Pasal 1 angka 2), Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3), dan Pengganti khusus (Pasal 1 angka 4) UUJN.⁶¹

Notaris yang telah pensiun atau diberhentikan jabatannya sebagai Notaris, dan Pejabat Sementara, Notaris Pengganti sudah selesai dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan keputusan pengangkatannya dan Notaris Pengganti Khusus telah membuat akta yang wajib dibuat sesuai dengan yang tercantuk di dalam Surat Keputusan Pengangkatannya, maka telah selesai pula pertanggung jawaban mereka dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pasal 65 UUJN terdapat kerancuan mengenai batas pertanggung jawaban Notaris, Pejabat Sementara, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus, yaitu meskipun semua akta tersebut telah dibuat dan telah diserahkan kepada protokol Notaris meskipun telah pensiun atau sudah berhenti dari jabatannya akan tetapi Notaris, Pejabat Sementara, Notaris

⁶⁰ Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta, hlm. 84.

⁶¹ Habib Adjie. *Op.Cit*, hlm 52.

Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus masih harus bertanggung jawab sampai dinyatakan meninggal dunia. Batas pertanggung jawaban baik dalam hal jabatan, kewenangan, kesalahan, dan sanksinya terhadap Notaris, Pejabat Sementara, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus dapat diminta sepanjang mereka masih berwenang dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris atau pejabat umum.⁶² Konstruksi pertanggung jawaban tersebut sesuai dengan yang tercantum dengan jiwa Pasal 1870 KUHPerdata, antara lain: “ Suatu akta autentik memberikan, diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Tanggung jawab dalam hukum Notaris secara perdata timbul karena akibat kelalaian atau kesalahan dari seorang Notaris yang ingkar janji sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPdt atau perbuatan melawan hukum, hal tersebut dapat terjadi karena kelalaian dan juga kesengajaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt. Akibat kesalahan atau pelanggaran Notaris tersebut dan telah menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka Notaris harus bertanggungjawab akibat dari perbuatannya tersebut.

⁶² *Ibid*, hlm 52

D. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Menurut Islam

Islam membenarkan adanya jual beli, dasar hukum jual beli adalah Al-Qur'an, Sunnah Rosul dan *Ijma'* dan *qias*. Landasan Al-Qur'an surat al-Baqoroh ayat 275 yang artinya "Dan Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". Dalil dalil Al-Qur'an yang memperbolehkan jual beli adalah QS An-Nisa : 29 yang menyatakan "Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kam, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Ulama telah bersepakat bahwa jual-beli di perbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan hidupnya, tanpa bantuan orang lain, namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang di butuhnya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai .

Perjanjian etimologi dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau Akad, dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁶³ Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya

⁶³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama *Syafi'iyyah*, *Malikiyyah* dan *Hanabilah*. Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijabqobul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada objeknya⁶⁴.

Perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Asas secara terminologi adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya. Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa rukun akad adalah *ijab* dan *qabul* sebab akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul*. Agar *ijab* dan *qabul* benar-benar mempunyai akibat hukum, diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut:⁶⁵

- a. *Ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. *Ijab* dan *qabul* harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.
- b. *Ijab* dan *qabul* harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.

⁶⁴ Rachmad Syafe'i, 2004. *Fiqh Muamalah*. Pustaka Setia. Bandung, hal 43.

⁶⁵ Ahmad Azhar Basyir. 2012. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. UII Press, Yogyakarta, hal. 66-67

c. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir, hal yang terakhir ini terjadi misalnya ijab dinyatakan kepada pihak ketiga dalam ketidakhadiran pihak kedua, maka pada saat pihak ketiga menyampaikan kepada pihak kedua tentang adanya ijab itu, berarti bahwa ijab itu disebut dalam majelis akad juga dengan akibat bahwa bila pihak kedua kemudian menyatakan menerima (qabul), akad dipandang telah terjadi

Jual beli dalam istilah fiqh disebut *al-bai'* yang artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira* yang artinya beli, dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual sekaligus juga berarti beli⁶⁶. Pengertian jual beli secara bahasa adalah tukar menukarkan sesuatu dengan sesuatu. Menurut pengertian Syari'at, yang dimaksud dengan jual beli ialah: pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah)⁶⁷. Jenis-jenis jual beli yang dibolehkan di dalam Islam, diantaranya adalah:⁶⁸

a. Jual beli salam (*Bay' as-Salam*). Jual beli ini dilakukan dengan cara memesan barang lebih dahulu dengan memberikan uang muka.

⁶⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. 2004. *Op.Cit*, hal. 33

⁶⁷ *Ibid*, hal 33

⁶⁸ Siti Mujiatun. 2013. Jual Beli dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna. *Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2, hal. 202-203

Pelunasannya dilakukan oleh pembeli setelah barang pesanan diterima secara penuh sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

- b. Bentuk lainnya adalah *Bay' al-Muqayyadah*, (barter) yaitu jual beli dengan cara menukar satu barang dengan barang lain, misalnya menukar beras dengan gandum, atau menukar rotan dengan minyak tanah dan lain-lain. Jual beli yang cukup populer adalah *Bay' al-Mutlaq*, yaitu jual beli barang dengan alat tukar yang telah disepakati seperti membeli tanah dengan mata uang rupiah, ringgit, dolar, yen dan lain-lain.
- c. *Bay' al-Musawah*, yaitu jual beli yang dilakukan dengan cara pihak penjual menyembunyikan atau tidak menjelaskan harga modalnya, namun demikian pihak pembeli rela dan tidak ada unsur pemaksaan di dalamnya. Jual beli dalam bentuk ini cukup berkembang pesat dan dibenarkan menurut ketentuan bisnis syariah. Alasannya karena terdapat unsur suka rela di antara penjual dan pembeli, kebanyakan jual beli yang berlaku sekarang adalah jual beli dalam bentuk ini.
- d. *Bay' bisamail ajil*, yaitu jual beli dengan sistem cicilan atau kredit. Jual beli dalam bentuk ini biasanya ada penambahan harga dari harga kontan (*cash*) jika disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Ketentuan ini sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi, Syafi'i, Zaid bin Ali, al-Muayyad Billah dan Jumah Ahli Fikih dan pendapat ini dikuatkan oleh Imam Syaekani.

Perjanjian 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. Menurut Jumhur Ulama rukun jual beli ada 4 (empat), yaitu:⁶⁹

a. Orang yang Berakad (Penjual dan Pembeli)

Penjual, adalah orang yang memilik harta dengan maksud menjual barangnya ataupun orang lain yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lainnya. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli. Pembeli, yaitu orang yang cakap dan dapat membelanjakan hartanya.

b. Sighat (*Ijab dan Qabul*)

Sighat (*ijab dan qabul*), yaitu persetujuan antar kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak penjual menyerahkan barang dan pihak pembeli menyerahkan uang, baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan.

c. Ada Barang yang Dibeli

Sahnya jual beli harus ada *ma'qud alaih*, yaitu barang yang menjadi objek jual beli atau yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli.¹⁰⁸

d. Ada Nilai Tukar Pengganti Barang

Nilai tukar pengganti barang adalah sesuatu yang memenuhi 3 (tiga) syarat yaitu : bisa menyimpan nilai, bisa menilai/menghargakan suatu barang dan bisa dijadikan alat tukar.

⁶⁹ Ali Hasan. 2013. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, PT.Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan Pembeli terhadap Objek Tanah yang masih dalam Proses Pemecahan di Boyolali

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok–Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip–prinsip yang dianut dalam hukum adat (khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah) yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang.

Perolehan hak atas tanah memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Mengenai perolehan tanah dan atau bangunan melalui transaksi jual beli, pada konsepnya harus dilakukan terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat di kantor pertanahan guna memperoleh kepastian hukum

sebagaimana isi pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar” Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Prakteknya prinsip-prinsip (tunai, riil dan terang) dalam jual beli hak atas tanah tersebut tidak dapat sepenuhnya dipenuhi, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan, misal belum dapat dipenuhinya prinsip tunai, karena tidak semua penjual pada prakteknya dapat melunasi/membayar secara lunas sekaligus harga jual beli hak atas tanah atau dalam hal belum dapat dilakukan Jual beli yang merupakan bentuk beralihnya hak atas tanah tersebut karena terhadap tanah masih belum terdaftar atau masih dalam proses balik nama, sehingga agar kepentingan jual beli hak atas tanah tersebut tetap terakomodir atau setidaknya-tidaknya dapat mengikat para pihak untuk selanjutnya tetap akan dilakukan jual beli, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut oleh para pihak dihadapan Notaris.

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan pada prakteknya tidak terlepas dari adanya perjanjian, di mana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan, hal ini sesuai pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara. Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang

membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli). Perbuatan hukum jual beli tanah terdapat dua pihak yang memiliki kepentingan yaitu calon pembeli dan calon penjual. Calon penjual dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah harus memiliki hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan :

1. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
2. Penjual harus merupakan orang yang sudah dewasa sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Penjual yang apabila merupakan orang yang belum dewasa atau masih berada di bawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
4. Penjual yang apabila penjual merupakan orang yang berada di bawah pengampuan (*curatele*), maka transaksi jual beli dilakukan oleh si pengampu atau kuratornya.
5. Penjual yang apabila diwakili oleh orang lain dengan didasarkan surat kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notarial atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
6. Hak atas tanah yang apabila akan dijual merupakan hasil dari harta bersama perkawinan, maka penjual harus menuangkan persetujuan dari pasangan kawin dalam akta jual beli.

Calon pembeli hak atas tanah juga harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Memastikan objek yang akan dibeli tersebut merupakan tanah hak milik, serta subjek hukum yang membeli merupakan subjek hukum yang diperbolehkan menurut ketentuan peraturan perundang undangan.
2. Objek jual beli apabila merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subjek hukum yang dapat membeli ialah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum Indonesia sebagaimana subjek hukum yang diperbolehkan menurut ketentuan peraturan perundang undangan.
3. Objek jual beli tanah apabila merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia, dan badan hukum Indonesia sebagaimana subjek hukum yang diperbolehkan menurut ketentuan peraturan perundang undangan

Salah satu perjanjian yang dilakukan di masyarakat adalah PPJB hak atas tanah. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi, hal ini sesuai dengan wawancara dengan PPAT yang menyatakan bahwa PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian bantuan yang fungsinya untuk perjanjian pendahuluan tetapi bentuknya bebas,

sehingga PPJB ini termasuk di dalam kategori perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok⁷⁰

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian merupakan langkah awal para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu salah satunya adalah dengan dilakukan Jual beli di depan PPAT (penandatanganan AJB). Tujuan PPJB adalah mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Ada dua jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB belum lunas merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi sedangkan PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai misalnya pemecahan sertifikat.

PPJB dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, sebaliknya pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah

⁷⁰ Wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali

disepakati bersama pula sehingga merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain :⁷¹

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, hal tersebut meliputi 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 dari objek yang diperjanjikan dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga objek dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB selama para pihak menyetujuinya.
3. Syarat batal tertentu, misalnya dalam tahap pembangunan rumah ternyata tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak untuk membatalkan perjanjian dan menerima kembali uang muka yang telah dibayar, atau apabila pembangunan

⁷¹ Dony Hardirusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Mitra Ilmu. Jakarta, hal 12.

tersebut telah selesai tepat waktu namun calon pembeli membatalkannya, maka calon pembeli tidak menerima pengembalian uang muka yang sudah dibayarkan.

4. Ketentuan mengenai pembayaran pajak yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
5. Klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual mengenai kedudukan tanah yang tidak sedang dalam jaminan hutang pihak ketiga ataupun terlibat dalam sengketa hukum, jika perlu dapat pula dimasukkan, dan apabila pernyataan dan jaminan tersebut benar adanya, maka calon penjual dapat membebaskan calon penjual dari tuntutan pihak manapun

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berdasar pada syarat sahnya perjanjian mengikat pada semua pihak untuk melakukan prestasi yang diatur di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sah didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak selayaknya perintah Undang-Undang, tetapi apabila terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan menimbulkan akibat hukum yaitu dapat dibatalkan

dan/atau batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan karena disebabkan tidak dipenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan, atau batal demi hukum dalam hal syarat obyektif yaitu objek tertentu dan kausa yang halal tidak dipenuhi dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan atau pada saat proses pemecahan tanah. Calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya mengatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli (AJB)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa dalam rangka untuk pemindahan hak atas tanah diperlukan adanya proses yang disebut jual beli. Proses jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut maka diperoleh suatu akta otentik yang dikenal dengan istilah Akta Jual Beli (AJB). AJB memiliki status hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan PPJB, karena AJB menyebabkan beralihnya kepemilikan bangunan atau tanah dari penjual ke pembeli sedangkan PPJB hanya berstatus sebagai surat

perjanjian antara penjual dan pembeli. Sifatnya pun tidak membuat beralihnya status kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli.

PPJB dalam Undang Undang dan Peraturan Pemerintah merupakan bentuk perkembangan PPJB di dunia kenotariatan, namun ruang lingkup yang diatur dalam ketentuan tersebut masih terbatas pada jual beli rumah beserta tanahnya. Ketentuan tersebut belum cukup untuk memberikan kepastian hukum bagi perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah yang banyak terjadi di Indonesia, hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum lain tersebut berupa penurunan hak atas tanah dalam hal:⁷²

1. Pemecahan tanah (penjualan sebagian bidang tanah)
2. Subyek hukum yaitu pihak calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum untuk memiliki tanah milik atau tanah pertanian (*absente*)
3. Jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas
4. Alasan lain sehingga pembuatan akta jual beli belum dapat dilaksanakan
5. Sertipikat hak milik dalam perusahaan

Salah satunya adalah penggunaan PPJB terhadap sertifikat tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat. Para pihak ingin melakukan jual beli sebidang tanah yang mana sertifikatnya masih dalam proses pemecahan, maka para pihak tersebut menggunakan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan diantara keduanya untuk saling mengikatkan keinginannya melakukan

⁷² Rifky Anggatiastara Cipta, dkk. 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, Vol. 13, No.3, hal 890

perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Hasil wawancara penulis menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dilakukan atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik⁷³.

Keberadaan PPJB berperan penting sebagai upaya permulaan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. Keberadaan PPJB tidak akan menghalangi para pihak untuk bertransaksi tetapi sebaliknya dapat memberikan kepastian mengenai keinginan para pihak untuk bersepakat, walaupun pada prakteknya terkadang pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer agar memudahkan dalam bertransaksi jual beli property. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan perjanjian utama/perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah akad jual beli.

Pelaksanaannya perjanjian tersebut terkadang senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak, dimana dalam kondisi tertentu tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti

⁷³ Wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali

tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan menjadikan objek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Salah satu contoh kasus yang terjadi di Kabupaten Boyolali adalah adanya Perianjian Pengikatan Jual beli yang dibuat Notaris di Kabupaten Boyolali yaitu antara Tuan AA sebagai pemilik atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3959 terletak di Desa Jeron Kecamatan Nogosari Kabupaten Boyolali dengan luas 2.720 m², dengan Tuan SM sebagai pembeli (developer), dimana di dalam perianjianya Tuan AA telah menjual sebagian atas tanah tersebut seluas 1.100 m² kepada Tuan SM secara bertahap selama enam bulan, dan sambil menunggu pelunasan dari Tuan SM sertifikat tersebut diproses pecah.

Seiring berjalannya waktu dengan berpegangan pada perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris, Tuan SM selaku pembeli (developer) menjual tanah tersebut dengan cara dikapling kepada pembeli-pembeli yang baru, dan untuk meyakinkan calon pembelinya tersebut, maka Tuan SM (developer) membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke notaris hanya berpatokan pada nomor induk dari sertifikat sebelum dipecah serta *site plan* yang dibuatnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat bersama pembeli-pembeli yang baru Tuan SM (developer) disini berperan sebagai penjual, sedangkan kenyataanya objek dalam perjanjian yang dibuat masih dalam proses pecah dan belum dibalik nama ke atas nama Tuan SM (developer).

Adanya kasus tersebut menunjukkan bahwa PPJB dapat digunakan sebagai alternatif di dalam sistem penjualan *pre project selling* sebagai cara efisien dan cepat untuk menjual properti. Pemasaran melalui sistem ini digunakan oleh developer dengan menjual proyek dengan bangunan obyek yang akan dibangun di masa mendatang sehingga PPJB digunakan sebagai cara bagi developer untuk mendapatkan dana atau modal usaha baru kemudian setelah cukup dana maka pembangunan dilaksanakan.

PPJB hak atas tanah sebagai langkah awal bagi para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum di dalam hal jual beli tanah kapling untuk perumahan antara developer dan pembeli. Tahapan selanjutnya akan dilakukan proses jual beli dengan menandatangani akta jual beli oleh dan di hadapan PPAT. Kedudukan PPJB merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ruang lingkup Hukum Perdata. Keabsahan atau kedudukan suatu akta dinilai dari Pasal 1320 KUH Perdata. Sah atau tidaknya suatu perjanjian tentunya wajib didasari pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Hasil wawancara dengan Notaris menyebutkan bahwa para pihak pihak dalam proses jual beli tanah melakukan PPJB karena beberapa alasan antara lain adalah karena belum dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas, berkas administrasi yaitu surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi, belum dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli dan adanya pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan

yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak⁷⁴, hal ini sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebelum Akta Jual Beli dihadapan PPAT dimaksudkan untuk :⁷⁵

1. Memberikan jaminan kepastian hukum bagi calon pembeli yang sudah menyerahkan sejumlah uang namun belum dapat melakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional, hal ini disebabkan prosedur yang belum dipenuhi oleh calon pembeli dalam proses peralihan hak
2. Perjanjian jual beli yang belum lunas pembayarannya terkadang memiliki kendala, sehingga tidak dapat dibuatkan Akta Jual Beli sebagai syarat untuk melaksanakan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
3. Salah satu pihak (calon pembeli atau calon penjual) meninggal dunia, sebelum dibuatnya Akta Jual Beli harus dilakukan proses turun waris terlebih dahulu yang memerlukan waktu dan biaya, barulah kemudian dilakukan perbuatan hukum lanjutan dari PPJB atau pembuatan AJB

PPJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang (developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli, sehingga harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB.

PPJB antara developer dan pembeli dapat dibuat dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Pembuatan dengan akta otentik maksudnya

⁷⁴ Wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali

⁷⁵ Pingkan Martina Manueke. 2018. Jual Beli Tanah yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Privatium*. Vol. 6, No. 5, hal. 155.

adalah PPJB dibuat oleh notaris dalam bentuk akta notaris. PPJB di bawah tangan disebut sebagai perjanjian biasa yang dibuat oleh penjual dan pembeli tanpa melalui notaris, tetapi yang baik adalah PPJB dibuat notaris dalam bentuk akta otentik karena secara hukum PPJB yang dibuat secara otentik yang dibuat notaris akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, tanpa melalui notaris kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik, dalam praktiknya untuk membuat perjanjian dibawah tangan, syaratnya harus memenuhi Pasal 1320.

Syarat sahnya PPJB yaitu Pasal 1320 KUH Perdata yang sama seperti syarat perjanjian pada umumnya: kata sepakat dari penjual dan pembeli, penjual dan pembeli cakap melakukan transaksi, objek transaksinya atau hak atas tanahnya jelas, transaksi tidak bertentangan dengan hukum atau melanggar ketertiban umum, jadi dapat dikatakan bahwa ini adalah syarat multak, kalau tidak ada maka tidak sah, jika tidak sah maka dapat dibatalkan atau batal demi hukum. PPJB yang dibuat notaris atau dengan akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian sesuai dengan asas hukum yang berlaku jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :⁷⁶

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Maksudnya ialah akta otentik memiliki kemampuan sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Menurut Pasal 1875 KUHPerdata, kemampuan tersebut tidak diberikan kepada akta yang

⁷⁶ Christin Sassauw. 2015. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 1, hal 101-102..

dibuat di bawah tangan, karena akta yang dibuat di bawah tangan hanya berlaku atau sah terhadap para pihak yang mempergunakan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau disebut juga *akta publica probant seseipsa*, apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai akta tersebut dapat dibuktikan sebagai akta yang tidak otentik.

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

Akta otentik harus memberikan kepastian terhadap suatu kejadian dan fakta yang dituangkan dalam akta merupakan hal yang benar sebagaimana diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat pembuatan akta. Kekuatan pembuktian formal berfungsi untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris, (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

3. Kekuatan pembuktian materil (*meteriele bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian materil merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian

sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar dan kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar.

PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah yang mempunyai kekuatan hukum, hal ini karena PPJB merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna, hal ini sesuai dengan asas kepastian hukum akan menjadi suatu jaminan dimana suatu hukum wajib dijalankan secara baik dan secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama adalah kepastian, apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum tersebut dan apabila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang⁷⁷.

PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak, apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. PPJB sebagai akta

⁷⁷ Tata Wijayanta. 2014. *Op.Cit*, hal 219.

atau surat yang dibuat secara di bawah tangan, dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti yang mengikat dan sah. PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti yang cukup apabila surat tersebut memang dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang disebutkan dalam surat tersebut.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tidak selamanya berjalan dengan lancar, kadang kala timbul hal-hal yang tidak diinginkan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, walaupun para pihak merasa mampu untuk memenuhi janjinya sebagaimana tertuang dalam perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan ditujukan untuk menikmati keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut. Kelemahan itu bisa disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut :⁷⁸

1. Para pihak yaitu penjual dan pembeli tidak memiliki itikad baik.
2. Penyalahgunaan akta PPJB didasarkan pada perjanjian pemberian kuasa, karena ketika notaris dalam membuat akta PPJB didasarkan akta kuasa yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris lain, sehingga PPJB dibuat tanpa mengetahui kedudukan pemberi kuasa yang mungkin saja telah meninggal dunia.

PPJB memiliki sifat yang sementara, sebagaimana PPJB dimaksudkan mengikat penjual dengan pembeli selama para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat dihadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan

⁷⁸ Fransiska, et.al. 2017. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Tegal, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, hal. 519

mengikat ialah calon penjual terikat menjual objek yang diperjanjikan, sedangkan calon pembeli bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam PPJB. PPJB digunakan pada kondisi sertipikat masih dalam proses pemecahan. Tujuannya agar para pihak yaitu penjual dan pembeli mengikatkan dirinya untuk melakukan perbuatan hukum yang tertuang dalam PPJB yaitu jual beli tanah.

Kekuatan hukum yang ada dalam perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta di bawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik, hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta dapat menjadi akta otentik apabila dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.

PPJB yang sudah ditandatangani oleh semua pihak di hadapan notaris maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:⁷⁹

1. Penjual. PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli.

Contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu

⁷⁹ Dyah Ayu Silviana, dkk. 2013, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok. *Jurnal Universitas Diponegoro Semarang*, Vol 1 No 2, hal 2.

yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani

2. Pembeli. Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga pembeli bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. 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 dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut menurut peneliti bahwa PPJB tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris, untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat

dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT. PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

PPJB dapat digunakan karena tanah yang akan menjadi obyek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lainj, sehingga PPJB adalah bukan sebuah keharusan, namun dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB, tetapi walaupun pada prinsipnya PPJB tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa peralihan hak atas tanah

berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik, sehingga apabila salah satu jika persyarat tersebut terpenuhi, PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

Pasal 95 ayat (1) Permen ATR/BPN No 3 Tahun 1997 bahwa AJB merupakan salah satu akta tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, termasuk pemecahan bidang tanah yang merupakan salah satu bentuk perubahan data fisik, sehingga, dapat disimpulkan bahwa AJB dapat dilaksanakan terlebih dahulu baru kemudian AJB tersebut dijadikan dasar permohonan pemecahan bidang tanah.

Pasal 133 ayat (1) ATR/BPN No 3 Tahun 1997 dalam permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, tidak disyaratkan untuk mencantumkan AJB. Pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila hendak dilakukan pemecahan bidang tanah, maka yang perlu dilampirkan dalam permohonannya adalah: sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; identitas pemohon dan persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, sehingga dari kedua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada ketentuan yang mengharuskan dilakukannya pemecahan bidang tanah terlebih dahulu sebelum dilakukannya AJB maupun sebaliknya, sehingga, para pihak boleh memilih melakukan AJB terlebih dahulu atau melakukan pemecahan bidang tanah terlebih dahulu, tetapi dalam praktik umumnya penjualan sebagian hak atas tanah dilakukan dengan pemecahan bidang tanah terlebih dahulu, hal ini dilakukan untuk

memudahkan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Selain itu, dengan demikian setelah adanya AJB pihak pembeli dapat segera melakukan proses balik nama.

Hasil wawancara penulis dengan notaris di Kabupaten Boyolali menyatakan bahwa kedudukan dan keabsahan suatu akta khususnya dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli berangkat dari Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir, yaitu suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana setelah dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan salah satu prinsip jual beli (khususnya prinsip tunai) dapat dipenuhi maka penjual berkewajiban untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT

PPJB menjadi sebuah perjanjian bantuan sebelum terjadinya jual beli tanah hak di hadapan PPAT dan harus telah dilunasi harganya atau adanya keadaan dimana penjual yang sertipikat tanahnya sedang dalam balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut sehingga disinilah PPJB dibuat sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli dihadapan PPAT yang berwenang membuatnya, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat-syarat untuk jual beli di hadapan PPAT telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual beli

dihadapan PPAT. Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah karena jual beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPJB bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Maksud dari pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB. Objek jual beli untuk mencapai AJB harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, dimana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. PPJB dari pihak penjual dan/atau developer dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Pelaksanaan PPJB pada dasarnya merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun

berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan tersebut menunjukkan bahwa kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris pada saat tanah dalam proses pemecahan adalah sangat kuat, karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta nota riil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya berada di bawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUH Perdata memang disebutkan bahwa akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. PPJB yang dibuat para pihak di hadapan Notaris berfungsi sebagai aturan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum bagi pihak penjual dan pihak pembeli dan dapat dipersamakan sebagai Undang-Undang bagi pihak di dalamnya. PPJB yang telah dibuat dapat dijadikan sebagai pegangan dan alat bukti bagi para pihak bahwa telah terjadi suatu kesepakatan dalam jual beli sebelum dilanjutkan kepada tahap Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

Menurut peneliti maka bahwa perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah telah sesuai dengan asas kepastian hukum yaitu bahwa dapat menjadi

suatu jaminan sehingga hukum wajib dijalankan secara baik dan secara tepat untuk mencapai tujuan hukum yaitu kepastian, apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum tersebut dan apabila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang. Klausula dalam PPJB menurut peneliti dapat menjamin pelaksanaan hak pembeli untuk kepentingan penerima kuasa sehingga kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut peneliti hanya berlaku sebagai kuasa biasa (*Herropleijk*), dan dapat menjadi bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kedudukan pihak yang tanahnya dipindahkan (pihak penjual) pada perjanjian jual beli adalah sangat kuat, karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi, sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi.. Hal ini sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Akan tetapi hal 69 tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga

tanah dibayar secara angsuran, kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya

B. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli yang objek Tanahnya masih dalam Proses Pemecahan di Kabupaten Boyolali

Setiap pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan serta mengalihkan hak atas tanah sesuai kebutuhan pemegang hak atas tanah tersebut. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya pewarisan dari pewaris kepada ahli waris. Dialihkan adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan.

Pasal 1458 KUHPerdota menyebutkan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu jual beli telah dianggap terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, meskipun barang yang menjadi objek jual beli tersebut belum diserahkan namun para pihak sudah sepakat terhadap barang beserta harganya

Calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati substansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama, akan tetapi, kewajiban para pihak tidak hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, namun harus

memperhatikan apa yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum, sehingga dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan akta otentik untuk menjamin kepastian hukumnya harus memenuhi persyaratan syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selain dari syarat sahnya perjanjian ada syarat yang harus terpenuhi juga dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik di hadapan notaris, agar kepastian hukum akta otentik tersebut terjamin.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, yaitu “Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Kewenangan Notaris merupakan bentuk kewenangan delegasi. Delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (institusi) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya, tanpa Kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar⁸⁰

⁸⁰ Abdul Rasyid Thalib. 2006. *Op.Cit*, hal.209.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 15 UUJN. Pasal 15 ayat (2) UUJN menjelaskan bahwa notaris berwenang, antara lain:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang

Otentitas akta Notaris bukan pada kertasnya, tetapi apa yang dimaksud dibuat oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat otentik bukan karena Undang-Undang menetapkan sedemikian, tetapi karena akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti bunyi dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Jual beli tanah sering kali tidak dilaksanakan langsung dengan pembuatan akta jual beli, melainkan dibuat sebuah perjanjian pendahuluan agar dapat mengikat subjek jual beli untuk memenuhi suatu hak dan kewajiban tertentu terlebih dahulu. Perbuatan hukum ini umumnya dinamakan perjanjian pengikatan jual beli. PPJB menjadi perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah yang belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli⁸¹

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga barang yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. PPJB adalah salah satu bentuk perjanjian yang dapat dibuat oleh notaris, meskipun di dalam peraturan perundang-undangan PPJB tidak diatur secara resmi, tetapi PPJB sering digunakan dalam praktik notaris dalam rangka menjalankan tugas jabatannya. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas. PPJB terkait peralihan hak atas

⁸¹ Subekti. 2012. *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta, hal. 17

tanah dikarenakan terdapat hambatan atau persyaratan terang dan tunai yang pengaturannya terdapat dalam undang-undang yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah. Persyaratan terkait bersumber dari peraturan perundangan maupun kehendak para pihak yang berkaitan.

Notaris diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, selain dan kutipan Akta semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang autentik dimana mengikat para pihak yang tercantum di dalamnya untuk melindungi masing-masing pihak dari kejadian-kejadian yang dapat merugikan salah satu pihak.

Notaris membantu para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli guna mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Hasil wawancara dengan Notaris di Kabupaten Boyolali menunjukkan bahwa terdapat beberapa hal yang menjadi dasar mengapa dibuat PPJB atas jual beli tanah yaitu bahwa karena sertifikat atas

tanah tersebut masih dalam proses pemecahan, atau bila membeli perumahan maka unit rumah rumah yang dibeli akan diagunkan ke Bank dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan terakhir karena pembayaran atas tanah ataupun rumah tersebut masih belum lunas⁸².

Terkait dengan proses peralihan hak atas tanah, maka diperlukan suatu akta dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, menyatakan Notaris berhak membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, dan seterusnya yang berkaitan dengan pertanahan. Para Pihak yang akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), diwajibkan untuk datang langsung menghadap Notaris yang telah disepakati, apabila para pihak adalah perseorangan, maka pihak tersebut wajib untuk datang dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut atau dapat dikuasakan berdasarkan surat kuasa tetapi apabila salah satu atau kedua pihak adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT), maka harus menghadirkan direktur dari PT tersebut tanpa boleh dikuasakan dan berdasarkan Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang dimiliki oleh PT tersebut.

Kewenangan dari Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik atas Tanah yaitu bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta pengikatan jual beli dengan ketentuan bahwa semua persyaratan dalam pembuatan akta terpenuhi dengan lengkap baik dari aspek

⁸² Wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali

prosedur pembuatan maupun substansi akta sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil wawancara dengan SM selaku Notaris di Kabupaten Boyolali mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah bahwa sebagai tanda bukti pengikatan perjanjian jual beli tanah antara para pihak maka dibuatlah PPJB yang berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau juga tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, sehingga sebelumnya perlu dibuat Perjanjian pengikatan Jual Beli sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian antara para pihak tersebut, kemudian setelah syarat formil dan materil semuanya terpenuhi, barulah menjadi tugas dari PPAT untuk membuat perpindahan hak kepemilikan tanah dengan membuat Akta Jual Beli yang menjadi dasar untuk mengajukan pengalihan kepemilikan tanah kepada instansi yang berwenang, yakni Badan Pertanahan Nasional/Kementerian ATR BPN

Notaris berwenang membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain, misalnya adalah PPAT, Pejabat Lelang atau Kantor Catatan Sipil dan Kewenangan lainnya selain membuat akta autentik. Perjanjian pengikatan untuk Jual beli yang dibuat dihadapkan Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkan untuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta Jual Beli tetapi dengan alasan perjanjian itu dibuat secara sah oleh para

pihak maka perjanjian itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut. Perjanjian pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat notaris belum memindahkan hak melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi. Perjanjian pengikatan untuk jual beli ini hanya merupakan suatu perjanjian antara para pihak yang membuatnya sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena di dalam perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima para pihak apabila pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara lain:⁸³

1. Uraian objek disertai dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinanperizinan yang melekat pada objek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara

⁸³ Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Soal Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ketika Menghadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik)*. Kanisius. Yogyakarta, hal 51.

bertahap yang perluasannya dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

3. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan komponen biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya ukur tanah dan biaya PPAT.

Hasil wawancara dengan Notaris ketika para pihak yang datang dan menginginkan dibuatkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka beberapa hal utama yang dilakukan oleh notaris antara lain:

1. Melakukan pengecekan terhadap kelengkapan berkas, pengecekan sertifikat, tanpa ada sertifikat, notaris tidak berani melakukan PPJB, pembayaran pajak senilai berapa yang akan di bayarkan di dalam PPJB. PPJB dibagi menjadi 2 (dua), lunas dan termin. Misal lunas yaitu harus dibayarkan pajak penjual nya sesuai yang tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi jika termin (angsur) yang dibayarkan adalah yang pertama kali atau yang dibayarkan pada saat ditandatangani, harus dibayarkan terlebih dahulu, sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ditanda tangani, pajak harus dibayarkan terlebih dahulu.
2. Menanyakan kepada klien dan dicermati secara benar-benar mengenai kronologisnya, waktu tahapan pembayaran hingga pelunasan
3. Menanyakan dan memastikan kembali terhadap klien mengenai berapa besaran harga obyek transaksi. Klien harus diberikan nasihat hukum bahwa ketika harga jual transaksi telah ditetapkan dan dituliskan di akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka dengan cara dan bentuk

alasan apapun juga tidak dapat diadakan perubahan, maka akan ada kepastian hukum mengenai ketetapan harga pelaksanaan pembayaran sesuai yang diperjanjikan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB). Harganya harus sesuai, tidak ada manipulasi terhadap harga yang diperjanjikan.

4. Metode Pembayaran di setiap tahap pelunasan harus ditanyakan dan dipastikan terlebih dahulu terhadap klien serta harus disertakan bukti pembayarannya agar dalam penulisan ke akta Pengikatan Jual Beli dapat diuraikan dengan detail, sehingga ketika pelunasan telah selesai semua, dalam melanjutkan pembuatan akta ke tahap Akta Jual Beli (AJB) sudah memiliki bukti hukum yang konkrit.
5. Diberikan penjelasan terhadap akibat hukumnya, jika pembeli mengingkari janjinya dan penjual tidak melaksanakan kewajibannya, harus dipastikan paham, sebelum pembuatan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dilakukan.
6. Pertanyaan, penjelasan penyuluhan serta nasihat hukum harus dijelaskan terlebih dahulu sebelum akta Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat sehingga saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli (PJB), klien sudah benar-benar paham terhadap Pasal demi Pasal dan konsekuensi hukum atas akta PJB tersebut. Penandatanganan dihadapan notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Adanya tahapan-tahapan yang harus dilakukan tersebut, terkadang ada para pihak atau penjual yang hendak menyingkat proses dan tidak mau

menunggu sampai tahapan-tahapan tersebut diselesaikan sesuai prosedur dan meminta harus hari itu juga dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli. PPJB dalam hal ini merupakan salah satu opsi, atau solusi yang dapat dibuat sebagai perlindungan bagi para pihak guna menjamin hal-hal lain yang belum dilaksanakan sebelum dibuatnya akta jual beli. PPJB tersebut harus dibuat di hadapan notaris berisi kesepakatan-kesepakatan atau point-point yang belum dapat dilaksanakan langsung, misalnya saja pembayaran secara bertahap, sertifikat masih dalam proses lain di BPN atau penentuan point lain yang tidak dapat dilaksanakan saat itu juga.

Syarat awal yang harus dilakukan dalam pembuatan PPJB hanyalah melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) apakah sertipikat yang akan dibuat sebagai obyek PPJB dalam keadaan bersih (dari sengketa, pembebanan, sita, blokir) atau tidak, dan apabila setelah dilakukan pengecekan hasilnya bersih maka dapat dilakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) tanpa harus divalidasi. Hasil wawancara mengenai tahapan-tahapan dalam pembuatan akta PPJB adalah sebagai berikut:⁸⁴

1. Klien datang menghadap Notaris menyerahkan berkas-berkas yang dibutuhkan
2. Notaris mengecek kelengkapan dan keabsahan berkas-berkas tersebut
3. Penyampaian point-point penting yang hendak dituangkan ke dalam PPJB

⁸⁴ Wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali

4. Notaris membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sesuai dengan kehendak pihak penjual dan pihak pembeli setelah persyaratan dianggap lengkap kemudian
5. Tanda tangan para pihak di hadapan Notaris dan pelaksanaan PPJB.

Prosedur di dalam pembuatan PPJB pada dasarnya sudah ada dalam KUH Perdata khususnya tentang pengertian pengikatan, syarat sahnya pengikatan dan lain sebagainya. Notaris bertanggung jawab terkait prosedur yang dijalankan dalam proses pembuatan PPJB, apabila akta pengikatan jual beli atas tanah yang ditanda tangani dan dibuat oleh Notaris ada kekeliruan, tidak sesuai dengan tata cara pembuatannya, maka Notaris memiliki tanggungjawab secara hukum terhadap siapa dan kepada siapa akta perjanjian jual beli dibuatnya, dan apabila Notaris terbukti melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja, maka akibat hukum yang timbul dapat dikenakan sanksi sesuai dengan tingkat kesalahan atau kekeliruan terhadap akta pengikatan jual beli yang dibuatkan seorang Notaris dapat dikenakan sanksi meliputi sanksi administrasi, sanksi perdata, sanksi pidana maupun kode etik profesi jabatan Notaris.

Hubungan hukum dapat timbul antara Notaris dan para pihak yaitu developer dan pembeli, ketika developer dan pembeli datang ke Notaris untuk memformulasikan keinginannya secara tertulis berbentuk akta autentik yaitu akta PPJB sesuai dengan kewenangan Notaris, kemudian Notaris akan membuat akta PPJB tersebut atas keinginan para pihak, dengan demikian memberikan landasan kepada Notaris dan penghadap (klien) telah terjadi

suatu hubungan hukum, sehingga Notaris harus menjamin bahwa akta PPJB atas tanah yang masih dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapannya tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditentukan sehingga keinginan para pihak yang telah dituangkan di dalam akta PPJB lunas tersebut agar penghadap (klien) dapat terlindungi dengan adanya akta yang telah dibuat tersebut.

Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban merupakan segala bentuk tanggung jawab yang Tanggung Jawab Perdata Notaris diperintahkan oleh hukum kepada orang atau kepada badan hukum. Notaris hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan suatu alat bukti tertulis yang berupa PPJB, sehingga Notaris juga mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan di dalam menjalankan jabatannya. Kewajiban Notaris diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 37 ayat (1) UUJN. Kewajiban Notaris juga diatur di dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris di dalam menjalankan tugas jabatannya selain memiliki kewajiban, tetapi juga memiliki hak. Hak merupakan suatu hal yang dimiliki oleh seseorang sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menuntut sesuatu yang harus didapatkannya. Hak Notaris diatur di dalam Pasal 36 UUJN. Pelaksanaan PPJB atas tanah yang masih dalam proses pemecahan maka sebelumnya harus terjadi kata sepakat diantara para pihak dalam hal ini adalah Notaris dan para penghadap (klien). Para penghadap harus memberikan informasi yang jelas mengenai identitas dirinya dan memberikan keterangan secara jelas mengenai

kedudukannya bertindak di dalam membuat akta PPJB lunas dihadapan Notaris. Kesepakatan terjadi pada saat Notaris dan para penghadap menyatakan sepakat mengenai biaya pembayaran pembuatan akta PPJB tersebut, apabila para pihak telah sepakat mengenai isi dari PPJB atas tanah yang masih dalam proses pemecahan yang dibuat dihadapan Notaris, maka akta PPJB tersebut dibacakan oleh Notaris dihadapan para penghadap, dan kemudian akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap. Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya yaitu membuat akta PPJB wajib untuk memberikan pelayanan secara maksimal di dalam melakukan pembuatan akta PPJB, membuat dan menuangkan keinginan dari para penghadap sesuai dengan peraturan perundang-undangan, memeriksa kelengkapan berkas-berkas untuk melakukan pembuatan akta PPJB, dan Notaris mempunyai kewajiban untuk menjaga kerahasiaan yang dimiliki oleh para penghadap di dalam membuat akta PPJB yang dibuat dihadapannya.

Notaris di dalam pelaksanaan pembuatan PPJB perlu kehati-hatian karena rentan terhadap masalah dalam pembuatan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris melakukan usaha yang sebaik-baiknya dengan melakukan tindakan preventif seperti menuliskan secara rinci, detail, dan selengkap-lengkapnyanya berdasarkan keterangan dari para pihak di daftar akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut, jika notaris membuat akta secara cermat, hati-hati dan seksama maka fungsi dari pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan terwujud yaitu seharusnya yang tertulis dalam perjanjian menunjukkan yang sebenarnya dari keinginan para pihak, oleh

karena itu ketika perjanjian akan dibuat, keinginan yang sebenarnya harus diungkapkan seluruhnya. Fungsi perjanjian ini disebut fungsi perjanjian untuk menjaga kejujuran hati dan pikiran para pihak. Hasil wawancara dengan notaris SM di Kabupaten Boyolali menyatakan bahwa Notaris tidak bertanggung jawab terhadap apa yang tidak sesuai yang disampaikan oleh para pihak karena notaris hanya menerima informasi dari pihak penjual dan pembeli sehingga hanya berdasarkan apa yang disepakati kedua belah pihak.

Notaris dalam menciptakan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat memiliki peran yang penting sebagai penanggungjawab atas akta otentik yang telah dibuatnya dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Peran Notaris lebih bersifat ke arah pencegahan (preventif), yaitu dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya. Akta otentik berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Profesi Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang bertanggung jawab baik secara hukum, moral maupun etika kepada negara atau pemerintah, masyarakat, pihak-pihak yang bersangkutan (klien), dan organisasi profesi, sehingga peningkatan kualitas dari Notaris harus dilakukan melalui pendidikan, pendalaman, pengetahuan, dan pemahaman terhadap ilmu pengetahuan maupun kode etik.

Notaris yang akan membuat PPJB cenderung menganggap akta yang dibuat sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap melakukan perbuatan hukum. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum

terhadap akta PPJB yang dibuatnya adalah bahwa seorang notaris secara moril harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya oleh karena ia dipercaya untuk menyusun dan merumuskan keinginan para pihak di dalam PPJB. Bentuk akta tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum atau akta notaris itu dapat disebut palsu dan batal demi hukum, sebagai Notaris yang memiliki kewajiban menghasilkan akta autentik yang berperan sebagai alat bukti sempurna.

Notaris tetap berpegang pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Hasil wawancara dengan Notaris SM di Kabupaten Boyolali bahwa para pihak hendaknya memahami dengan detail apa yang diperjanjikan karena semua yang berada di luar PPJB bukan kesalahan dari Notaris. Perjanjian yang dibuat tidak menyimpang dan sesuai hukum yang berlaku dimana para pihak tidak boleh memasukan nilai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan kesepakatan baik jangka waktu maupun harga tanah. Notaris hanya membuat isi perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak. Notaris hanya sebatas saksi dalam perjanjian tersebut. Saksi itu sebagai penandatanganan di depan notaris dan tentunya isi sudah diketahui oleh semua para pihak.

Menurut pendapat penulis dalam penelitian ini, Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) jangan hanya menyetujui serta mengiyakan semua kehendak para pihak, Notaris harus mengedepankan undang-undang sebagai kunci utama dalam pembuatan suatu perjanjian.

Notaris harus berhati-hati dan cermat membuat suatu perjanjian karena dalam kasus ini penulis melihat adanya kesalahan seorang Notaris yang telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum lunas, yang mana salah satu pihak (pembeli/developer) berperan sebagai pembeli dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lagi dalam hal ini pihak (pembeli/developer) berperan sebagai penjual dengan satu objek yang sama. Seperti yang penulis ketahui sepanjang belum adanya pelunasan atau belum adanya Akta Jual Beli Pihak Pembeli tidak bisa mengalihkan haknya kepada orang lain. Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Notaris mempunyai tanggung jawab yang besar, Notaris tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak. Notaris harus bisa menjadi penengah serta menjadi penyuluh hukum bagi para pihak, agar mencegah terjadinya perselisihan dan resiko terjadinya sengketa.

C. Contoh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berikut disajikan contoh akta yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Boyolali.

----- PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI -----

----- Nomor : 11,- -----

- Pada hari ini, Senin tanggal 18-03-2021 (delapanbelas Maret duaribu duapuluh satu) Pukul 09.00 WIB (sembilan Waktu Indonesia Barat). -----

- Menghadap dihadapan saya, **PUJI HARYANTI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Boyolali, dengan dihadiri oleh saksi yang saya, Notaris kenal dan disebut nama-namanya pada akhir bagian akta ini. -----

I. Tuan **ANDI, Sarjana Ekonomi**, lahir di Grobogan, 28-08-1972 (dua puluh delapan Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh dua), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Jalan Rajawali Candi Baru Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 011 Desa Gonilan, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3311122808720007,-----

- Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya yang sah, turut hadir dan mendatangi akta ini yaitu Nyonya **MUTIARA, Sarjana Ekonomi**, lahir di Magetan, 28-06-1974 (dua puluh delapan Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh empat), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Penduduk Nomor 3311126806740005,-----

- Para penghadap pada saat ini berada di Boyolali,-----

- Selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Tuan **SUMANTO**, karyawan swata, lahir di Sleman, 18-02-1973 (delapanbelas Pebruari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Jaban, Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 025, Desa Siduharjo, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3404121802730001, -----

- Selanjutnya dalam akta ini disebut :-----

----- PIHAK KEDUA -----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-----

- Para penghadap terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa Pihak Pertama pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor : **3959/Jeron**, menurut sertipikat yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02-06-2008 Nomor : 00104/Jeron/2008 dengan luas 2720 M2 (duaribu tujuh ratus duapuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Utara : Nono Suharjo,-----

- Timur : 01940,------

- Selatan : Jalan,-----

- Barat : 01938,------

terdaftar atas nama **ANDI, Sarjana Ekonomi** yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Boyolali, Kecamatan Nogosari, Desa Jeron yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali kepada PIHAK KEDUA,-----

- Bahwa Pihak Pertama telah menjual sebagian atas tanah tersebut seluas \pm 1100 m2 (kurang lebih seribu seratus meter persegi) bagian Barat,- -----

- Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, para pihak telah saling setuju dan sepakat untuk saling mengikat diri dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli untuk menjual sebagian tanah tersebut kepada PIHAK KEDUA,- -----

- Menurut keterangan PIHAK PERTAMA obyek tersebut di atas adalah miliknya yang saat ini masih dalam proses pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali serta pembayaran pajak-pajak,- -----

- Selanjutnya perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat dan dilakukan dengan dan menurut syarat-syarat dan Ketentuan ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

- Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan dan diterima dengan harga seluruhnya Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) harga mana dengan alasan apapun tidak dapat dirubah, dari jumlah uang muka mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua dan diterima oleh Pihak Pertama sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebelum akta ini ditandatangani dengan mempergunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri, akan tetapi apabila perlu akta ini juga berlaku sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) yang sah, -----

- Bahwa obyek dan segala sesuatu yang ada di atasnya tersebut akan diserahkan secara nyata oleh Pihak Pertama kepada dan diterima oleh Pihak Kedua dalam keadaan kosong dari segenap penghunian oleh siapapun juga, dan dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat ini yang sudah saling diketahui oleh para pihak setelah proses pemecahan selesai.- -----

- Bahwa apabila Pihak Pertama : -----

- a). tidak menyerahkan obyek jual beli berdasarkan Perjanjian ini pada waktu yang telah ditetapkan diatas,-----
- b). Obyek jual beli tersebut tidak bisa dibalik nama keatas nama Pihak Kedua ; -----

----- Pasal 2 -----

- Mulai saat harga obyek jual beli tersebut dibayar lunas oleh Pihak Kedua, maka segala hak atas tanah tersebut beserta segala sesuatu yang berada di atasnya beralih kepada Pihak Kedua, sehingga mulai hari tersebut pula segala keuntungan, pendapatan, kerugian, pajak-pajak, beban-beban dan kewajiban-kewajiban lainnya mengenai tanah tersebut menjadi hak dan tanggungan Pihak Kedua. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa ia adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk menjual Hak Milik tersebut, dan Hak Milik tersebut belum dijual kepada pihak lain, tidak dikenakan suatu sitaan, dijadikan jaminan atau dibebani dengan cara apapun, tidak pula disewakan kepada pihak lain, juga tidak menjadi sengketa, sehingga Pihak Kedua tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai tanah dan bangunan tersebut.-----

----- Pasal 4 -----

- Pihak Pertama berjanji serta mengikatkan diri akan menandatangani Akta Jual Beli dan membantu proses balik nama keatas nama Pihak Kedua, sesuai ketentuan Pasal 1 sub (2) Perjanjian ini. -----

----- Pasal 5 -----

- Apabila terjadi salah satu pihak meninggal dunia sebelum jual beli didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka Perjanjian menurut akta ini harus dianggap dan akan berlaku pula (bagi) para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.-----

----- Pasal 6 -----

- Pajak-pajak dipikul dan dibayar oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan biaya yang diperlukan untuk balik nama tanah tersebut keatas nama Pihak Kedua dan biaya pembuatan akta ini ditanggung dan harus dibayar oleh Para Pihak.-----

----- Pasal 7 -----

Untuk segala urusan mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali di Boyolali.-----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI. -----

- Dibacakan, dijelaskan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi,
 - Dibuat dan dilangsungkan di Boyolali pada hari, tanggal, bulan, tahun dan jam tersebut di atas dengan dihadiri dan ditandatangani oleh (para) penghadap dan para saksi : -----

1. RORO TRI HARYANI, lahir di Boyolali, 13-11-1980 (tiga belas Nopember seribu sembilan ratus delapan puluh), Karyawan swasta, Warga Negara Indonesia, dan bertempat tinggal di Kadirno, Rukun Tetangga 011 Rukun Warga 002, Kelurahan Kedungdowo, Kecamatan Andong, Kabupaten Boyolali,- -----

2. SRI MURNI, lahir di Boyolali 26 Desember 1971, Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Klumpit, RT. 05 RW. 02, Desa Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali,-----

Serta saya, Notaris dan para penghadap telah membubuhkan cap jempol tangan kiri pada lembar sidik jari yang dilekatkan/ dijahitkan pada minuta akta ini untuk

memenuhi ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf c Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.- -----

- Dilangsungkan dengan tanpa coretan dan atau perubahan.-----

- Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.- -----

NOTARIS,



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual beli hak atas tanah dan belum melakukan jual beli hak atas tanah. Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya Akta Jual Beli. Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pintu masuk menuju Akta Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertujuan mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari Perjanjian Pengikatan

Jual Beli (PPJB) ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli.

2. Peran Notaris dalam pembuatan PPJB selain sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, juga bertindak sebagai perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam proses jual beli. Notaris juga berperan sebagai saksi bahwa telah dilakukannya suatu akta, kesepakatan atau transaksi jual beli atas tanah diantara para pihak antara developer dengan pembeli dimana keberadaan Notaris sebagai pihak yang dianggap menjadi formalitas apakah perjanjian yang dibuat telah sah atau tidak menurut hukum melalui tahapan-tahapan dalam proses yang dilakukan dalam suatu perjanjian. Notaris juga menjadi pihak yang berguna untuk menentukan kekuatan alat pembuktian dalam hukum serta sah atau tidaknya suatu perjanjian dibuat dalam hukum. PPJB yang dibuat Notaris berfungsi sebagai undang-undang yang mengikat para pihak yang melakukan perjanjian jual beli supaya perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan di mata hukum.

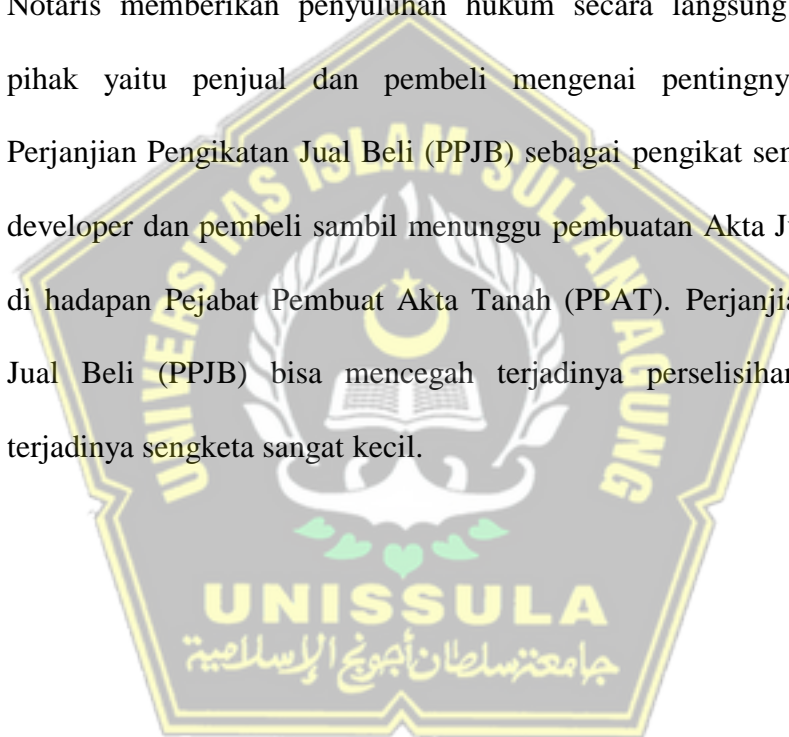
B. Saran

Saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Masyarakat yang membeli tanah dari developer yang objeknya masih dalam proses pecah harusnya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris sebagai pengikat sementara, sambil menunggu

pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi untuk mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak. Saat terjadi sengketa surat perjanjian jual beli menjadi rujukan utama dalam menyelesaikan perselisihan serta dapat menjadi bukti yang sah dalam gugatan.

2. Sebaiknya sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris memberikan penyuluhan hukum secara langsung kepada para pihak yaitu penjual dan pembeli mengenai pentingnya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat sementara antara developer dan pembeli sambil menunggu pembuatan Akta Jual Beli resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bisa mencegah terjadinya perselisihan dan resiko terjadinya sengketa sangat kecil.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Aziz Muhammad Azzam. 2010. *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* Jakarta: Amzah.
- Abdul Rasyid Thalib. 2006. *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Achmad Ali. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Ahmad Azhar Basyir. 2012. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta : UII Press,
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Ali Hasan. 2013. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta : PT. Grafindo Persada,
- Amiruddin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Budi Untung. 2015. *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: Andi Offset
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Domikus Rato. 2011. *Filsafat Hukum : mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, Surabaya : LaksBang Justitia.
- Domikus Rato. 2015. *Hukum Adat Kontemporer*. Surabaya : Laksbang Justitia.
- Dony Hardirusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta : Mitra Ilmu.
- E Sumaryono. 1995. *Etika Profesi Hukum (Norma-Norma Bagi Penegak Hukum)*. Yogyakarta : Kanisius.

- Eryan A. Garner. 2004. *Black Law Dictionar..* St. Paul, MN, USA : Thomas Business.
- George R. Terry dan Leslie W. Rue. 2014. *Dasar-Dasar Manajemen, (Principles of Management)*, Terj. G.A. Ticoalu. Jakarta : Bumi Aksara
- HB. Sutopo. 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta : UNS Press.
- Herlin Budiono. 2006. Asas Keseimbangan bagi hukum Perjanjian Indonesia (Hukum perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia), Bandung : PT. Citra adistya Bakti.
- Habib Adjie. 2007. Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.,
_____. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung : Refika Aditama.
_____. 2017. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama.
- Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
_____. 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Indroharto. 2002. *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- J. Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kartini Soedjendro. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Soal Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ketika Menghadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik)*. Yogyakarta : Kanisius.
- Lexi J. Maleong, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Lili Rasjidi. 2004. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung : Citra Aditiya.

- Muhammad Abdul Kadir. 1986. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Prajudi Admosudirjo. 2008. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranadamedia Group.
- _____, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media.. .
- Philipus M. Hadjon. 1997. *Tentang Wewenang*, *Yuridika*, Vol No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember.
- R. Soeroso. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : PT Sinar Grafika.
- Rachmad Syafe'i, 2004. *Fiqih Muamalah*. Bandung : Pustaka Setia.
- R. Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa.
- Ridwan HR. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Rajawali Prees.
- Rona Swastika. 2021. *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Rusdianto. 2010. *Teori Kewenangan (Theorie van Bevoegdheid)*, Surabaya : Diktat Mata Kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotam.
- Sadili Samsudin. 2016. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Bandung : Pustaka Setia.
- Salim HS. 2006. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta : Herlien Budiono.
- Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Suharsimi Arikunto. 2014. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Wahyu Sasongko. 2011. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Universitas Lampung : Bandar Lampung.

Widodo Dwi Putro. 2011. *Kritik Terhadap Paradigma Positivisme Hukum*. Yogyakarta : Genta Publishing.

Jurnal

Agustiro Nugroho Aribowo. 2020. Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*. Vol 11 No 1.

Christin Sassauw. 2015. Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 1,

Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4, No.4.

Dyah Ayu Silviana, dkk. 2013, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok. *Jurnal Universitas Diponegoro Semarang*, Vol 1 No 2

Edi Kurniawan La Ode. 2019. Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol 1. No. 2.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, *Jurnal Konstitusi*, Vol 15 No 4.

Felix The. 2017. Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol 46 No 3.

Fransiska, et.al. 2017. Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Tegal, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4

M. Adib Luthfi dan Akhmad Khisni. 2018. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya. *Jurnal Akta*. Vol 5 No 1.

Philipus M. Hadjon. 1997. *Tentang Wewenang*, *Yuridika*, Vol No.5 & 6, Tahun XII, September-Desember.

- Pingkan Martina Manueke. 2018. Jual Beli Tanah yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Privatium*. Vol. 6, No. 5,
- Rifky Anggatiastara Cipta, dkk. 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, Vol. 13, No.3
- Rona Swastika. 2021. Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Ditinjau dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sendy Anantyo, Siti Malikhatus Badriyah, Adya Paramita Prabandari. 2021. Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. *Notarius*. Vol 14 No 2.
- Sekhar Chandra Pawana. 2020. Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 1 No. 1.
- Selamat Lumban Gaol. 2020. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1.
- Siti Mujiatun. 2013. Jual Beli dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna. *Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis*, Vol. 13 No. 2.
- Sri Handayani. 2012. Aspek Hukum Perlindungan Konsumen dalam Pelayanan Air Bersih pada PDAM Tirtasari Binjai. *Jurnal Non Eksakta*. Vol 4 No 1.
- Supriyadi. 2016. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Jurnal Arena Hukum*. Vol 9, No 2.
- Tata Wijayanta. 2014. Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol 14 No 2.

Internet

<https://boyolalikab.bps.go.id/subject/153/geografi.html>