



## TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

Juliati BR. Ginting  
Fakultas Hukum, Universitas Kutai Kartanegara  
[ginting\\_juliati@yahoo.com](mailto:ginting_juliati@yahoo.com)

Naskah diterima: 2 Maret 2018; revisi: 14 April 2018; disetujui: 15 Juni 2018

### *Abstract*

*Basically, the legal force of the contract of sale and purchase agreement of land rights made by notaries is very strong, because the deed is an authentic deed. Provision of irrevocable powers in the land sale and purchase agreement. Likewise, the protection of the law against the fulfillment of the party's rights if one party to default in the sale and purchase agreement depends on the strength of the agreement made ie if Privately Made Deed then still the protection is not strong but if the agreement in front of the notary then the deed has the power of executorial.*

*Keyword: agreement, binding, land sale and purchase, notary.*

### I. LATAR BELAKANG

Tanah adalah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan bangsa Indonesia karena sebagai sebuah negara agraris, keberadaan tanah sebagai suatu keharusan karena sebagian besar rakyat Indonesia dari ekonomi dari pertanian. Hukum agrarian yang terdapat dalam Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah

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

Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti sekarang ini, disamping terbatasnya ketersediaan tanah/lahan yang ada tidak pernah bertambah. Untuk mendapatkan tanah/lahan sekarang ini bukanlah suatu yang mudah, salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang adalah melalui jual beli.

Dalam masyarakat kita jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli sudah dilakukan sejak jaman dulu, jual beli biasa dilakukan dengan perjanjian yang disebut dengan perjanjian jual beli. berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang sudah diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan untuk suatu hal akan tetapi dalam perakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena sesuai dengan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dengan siapapun, bebas untuk mengadakan bentuknya maupun syarat-syaratnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, Perjanjian pengikatan jual beli merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana paqra pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dari perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPPerdata.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat, perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktek sering tidak dapat dilakukan persyaratan tersebut sehingga untuk mengatsi hal tersebut dan guna kelancaran administrasi pertanahan maka ditemukan satu terobosan dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah

namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsure-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadi pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah yang mestinya aktanya dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat pembuat Akta tanah (PPAT). dan pada pengikatan jual beli tersebut para pihak sudah terikat dan mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi persyaratan tersebut. Sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaannya. Berdasarkan pada latar belakang tersebut, permasalahan yang hendak diuraikan dalam tulisan ini yaitu bagaimanakah kekuatan hukum dari surat perjanjian Pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat didepan notaris? dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang (Abdulkadir Muhammad, 2004:40). Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif) dan penelitian lapangan (yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu, seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum dalam rangka kajian hukum).

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Kekuatan Hukum dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh perjanjian pengikatan jual beli, maka harus dikaji lebih mendalam tentang perjanjian pengikatan jual tersebut. sebelum dalam melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual beli tanah, Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak

atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan lain sebagainya, disamping itu jual beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual beli telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual beli, setelah dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual beli dapat melakukan jual beli tanah dihadapan PPAT serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum terpenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan PPAT dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah, karena dengan keadaan tersebut pihak penjual disatu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut, hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

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

Menurut R. Subekti dalam bukunya, pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses baliknamanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya (R. Subekti, 2010:75).

Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Herlien Budiono, 2010:57). Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Koperda IPPAT (Konpresni Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah notaries, Notaris memang bukan Hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan.

Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta, masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkrit yang masih harus dipecahkan atau harus dirumuskan menjadi peristiwa menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum (Sudikno Mertokusumo, 2001:48-49).

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusomo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian pengikatan jual beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan jual Beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit (Herlien Budiono, 2010:46). Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para oihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli yang merupakan sebuah penemuan hukum yang dengan sendirinya belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Suatu akta otentik ialah "suatu akta yang didalamnya oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya". Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut diatas dapat dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang Undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.

Dari keterangan diatas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi sebuah akta otentik, sehingga pembuktiannya kuat dalam pelaksanaannya. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik. Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta dibawah tangan.

## B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung pada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat.

Untuk lebih jelasnya supaya dipahami terlebih dahulu tentang Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada empat macam bentuk wanprestasi yaitu (Handri Raharjo, 2009:80):

1. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
4. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan keterangan diatas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana dikemukakan diatas, hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah, karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu melaksanakan semua kesepakatan tersebut.

Sering juga terjadi kesalahan dalam pembuatan perjanjian yang tidak memuat klausula denda padahal harga objek jual beli adakalanya diangsur oleh pembeli dalam pembayarannya, ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klusul tentang denda. Oleh karena itu perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Selain itu perlindungan hukum yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan. jika dikaitkan yang diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi; semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak yang ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual-beli:

1. Perlindungan terhadap calon pembeli  
Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri, Misalnya ada beberapa calon penjual yang didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang dengan jangka waktu tertentu disertai dengan syarat batal, dan apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran yang dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

2. Perlindungan terhadap calon pembeli.

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

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

Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik yang mempunyai tiga kekuatan yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian Formal yaitu sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan Pembuktian Material, Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

#### IV. PENUTUP

Adapun kekuatan hukum dari surat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang di buat didepan Notaris dalam pelaksanaannya pembuatan akta jual belinya sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notarial yang bersifat akta otentik, yang memiliki kekuatan hukum tetap. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan, maka sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungan sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Djaja S. Meliala, **Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Handri Raharjo, **Hukum Perjanjian di Indonesia**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Herlien Budiono, **Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris**, PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2010.
- J. Satrio, **Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- M. Darus Badruzaman, dkk. **Kompilasi Hukum Perikatan**, PT Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001.
- R. Soebekti, **Hukum Perjanjian**, PT Intermedia, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1994.
- Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata di Indonesia**, Liberty. Yogyakarta, 2001.
- Wirjono Prodjodikoro, **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Balei, Bandung, 1989.