

**AKTA PERIKATAN JUAL BELI DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

**SATYA BAYU PRATAMA
D1A116253**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**AKTA PERIKATAN JUAL BELI DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

**SATYA BAYU PRATAMA
DIA116253**

Menyetujui:

Pembimbing Pertama


(Prof. Dr. Djumardin, SH. MHum)
NIP: 196308091988031002

AKTA PERIKATAN JUAL BELI DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI HAK ATAS TANAH

SATYA BAYU PRATAMA
D1A116253

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini diarahkan untuk mengetahui dasar hukum penggunaan akta perikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah dan terjadinya atau tidaknya peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta perikatan jual beli. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan menggunakan metode pendekatan normatif dan pendekatan konseptual sebagai alat untuk melakukan analisis terhadap masalah yang diteliti. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan : 1). bahwa legalitas penggunaan akta perikatan jual beli hak atas tanah merupakan konsekuensi dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian baik menyangkut para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian perikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah. Perjanjian perikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. 2). Bahwa jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya menggunakan Akta Perikatan Jual Beli atau tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan peralihan hak milik baru terjadi jika dilakukan transaksi jual beli yang dilakukan di depan PPAT sebagai syarat untuk dilakukannya pendaftaran hak atas tanah (peralihannya dari penjual ke pembeli. Dengan demikian Akta Perikatan Jual beli tidak dapat dijadikan sebagai dasar dilakukannya proses peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Kata Kunci : Akta Perikatan Jual Beli dan Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

DEED OF SALE AND PURCHASE IN THE SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS

This research aims to find out the legal basis for the use of a sale and purchase agreement deed in the sale and purchase of land rights and whether or not the transfer of land rights occurs through the making of a sale and purchase agreement deed. This research is a normative legal research using a normative approach and a conceptual approach as a tool for analyzing the problems studied. Based on the results of the research, it shows: 1). that the legality of using the binding deed of sale and purchase of land rights is a consequence of the open nature of Book III of the Civil Code (KUHPer). The nature of openness here gives the widest possible freedom to legal subjects to enter into agreements both regarding the parties, the content and form of the agreement, but may not violate laws and regulations, public order and decency. The binding sale and purchase agreement arises due to delays or the presence of several conditions determined by law relating to the sale and purchase of land rights which ultimately impede the completion of the sale and purchase of land rights. This sale and purchase binding agreement arises because there are things (conditions) that have not been fulfilled or there are things (conditions) agreed by the parties that must be fulfilled. 2). That the sale and purchase of land rights carried out using only the Sale and Purchase Agreement Deed or without the PPAT Sale Purchase Deed will be able to cause losses to the buyer, this is because he can only control physically but cannot prove his ownership legally, this is in accordance with the regulations contained in PP No. 24/1997. However, the sale and purchase that has been carried out between the parties is legal, because the sale and purchase occurs because of an agreement between the two parties, and the parties are competent according to law, and the agreement is for buying and selling (certain matters) and land rights and the building really belongs to the seller, this is in accordance with the provisions of Article 1320 of the Civil Code. Whereas the transfer of ownership rights only occurs if a sale and purchase transaction is carried out before the PPAT as a condition for the registration of land rights (the transfer from the seller to the buyer). Thus the Deed of Sale and Purchase Agreement cannot be used as a basis for carrying out the process of transferring land rights from the seller to buyer.

Keyword: Deed of Sale and Purchase Agreement and Transfer of Land Rights

I. PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk Perkebunan, Peternakan, Pabrik-pabrik, Perkantoran, Tempat Hiburan dan Jalan untuk sarana perhubungan.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela¹.

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal. 37.

Menurut Boedi Harsono, ” Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual–beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual–beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai.²

Kemudian menurut Ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa jual–beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pada tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria di muat dalam Lembaran Negara Nomor 104, tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang– Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah ”dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (Unifikasi) dibidang Hukum Agraria di Negara kita.

Semenjak diundangkanya UUPA, maka pengertian jual–beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaruhi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

² Harun Al–Rashid, *Sekilas Tentang Jual–Beli Tanah* (Berikut *Peraturan–Peraturanya*), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 51.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA Jo. PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setiap peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah, tukar menukar, sewa menyewa) wajib dilakukan didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam transaksi jual beli adalah masalah harga. Artinya sebelum harga dibayar lunas maka belum memenuhi syarat untuk dilakukan melakukan proses balik nama melalui PPAT. Oleh karena itu dalam kasus tertentu untuk mengikat para pihak dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat didepan Notaris. Didalam akta pengikatan jual beli telah ditentukan batas akhir dari tahapan pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual

beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Dengan demikian konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah 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, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (“PJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil mengurus kelengkapan dokumen persyaratan untuk pembuatan Akte Jual Beli (AJB). Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas.³

1. PJB lunas, dibuat apabila harga jual sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Didalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas obyek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris/PPAT yang bersangkutan. Dimana berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT dimana lokasi objek berada.

³ Fitri Susanti, Memahami Pengertian PPJB, PJB dan AJB, http://eprints.undip.ac.id/17438/FITRI_SUSANTI.pdf di akses 3 Mei 2023.

2. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Didalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli. Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Akan tetapi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah tersebut maka para pihak membuat Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris. Khusus terhadap jual beli hak atas tanah secara diangsur di dalam prakteknya sering berakhir di meja hijau (Pengadilan) terutama apabila pembayaran harga yang tidak sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian.

II. PEMBAHASAN

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Jual beli hak atas tanah seperti yang telah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah** dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan notaris maka di temukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah 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.

Dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang di dasarkan (sebatas) pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis (surat) atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti (apabila sampai ada sengketa).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan

akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang secara lengkap menentukan sebagai berikut:

Pasal 1870 KUH Perdata menentukan :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.”

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dalam para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena factor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau pun dari factor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap

dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang di minta bisa di urus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama *perjanjian pengikatan jual beli*.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti adalah 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 sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.

Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang di terangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Syarat subyektif dan syarat obyektif dalam perbuatan hukum (perjanjian) jual beli

Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, para sarjana seperti Setiawan dan Purwahid Patrik menganggap masih perlu dilengkapi. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdara harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum; kemudian menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga rumusannya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁴ Adapun Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”. Sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).⁵

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige rechthandeling*)

⁴Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta : Bina Cipta,1987), hlm 49

⁵Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju,1994), hlm 45-

yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).⁶ Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (*pra-contractual*) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (*post-contractual*) adalah pelaksanaan perjanjian.⁷

Sistem pengaturan kontrak adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang dirumuskan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut Nindyo Pramono dalam Agus Yudha Hernoko, mengemukakan bahwa di dalam hukum kontrak dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik.⁸

Menurut Niewenhuis dalam Agus Yudha Hernoko, kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi. Pertama, daya mengikat perjanjian itu dibatasi oleh itikad

⁶*Ibid.*, hlm.5

⁷Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika,2010), hlm 4

⁸Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Kmersial, Kencana, Jakarta, 2010*, hlm 92

baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik; kedua, adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa) membatasi daya mengikatnya perjanjian terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Menurut M.Isnaeni, kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan sekontraknya. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagaimana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerdara, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerdara merupakan suatu pengecualian.⁹

Menurut Subekti, ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti, hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, apabila pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Lebih lanjut Subekti mengemukakan bahwa kalau ayat (1) Pasal 1338 KUHPerdara dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdara harus dipandang sebagai tuntutan keadilan. Memang hukum itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang

⁹M.Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara Di Indonesia*, (Surabaya : Dharma Muda, 1996), hlm

dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.¹⁰

Menurut Van Dunne, daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses kontrak. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap kontrak yaitu tahap pra-kontrak; tahap kontrak, dan tahap post-kontrak.¹¹ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dengan demikian untuk sahnya perbuatan hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah selain harus tunduk pada sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, juga harus tunduk pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta Perikatan Jual Beli dan Prosedur Peralihan Hak atas tanah dalam transaksi jual beli hak atas tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹²

¹⁰Subekti, *Op.Cit.*, hlm 41-43

¹¹Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 118

¹² Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*,

Pejabat umum, adalah orang yang di angkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.¹³

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang di tunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.¹⁴

Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT

(Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 3.

¹³ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta, Sinar Grafika: 1987) hal.53

¹⁴ Budi Harsono, *Op-cit*, hal. 469

diatur dalam PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang, pemindahan hak, Pasal 44 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa oleh penulis, bahwa dari tinjauan hukum, dapatlah dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997.

Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli

Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh para ahli bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal

yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual atau mengenal Asas Konsensualisme (Pasal 1320 ayat (1) KUHPer), di mana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (1458 KUHPerdata). Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar.

Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam pasal 1332 KUHPerdata. Berdasarkan BW barang yang menjadi obyek perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi barang yang sudah ada dan barang yang akan ada (relative dan absolut).

Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdata, bab ke lima tentang “jual beli”. Dalam pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan

hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedang pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. KUHPerd mengenal tiga macam barang sebagai obyek Jual-Beli yaitu : barang bergerak, barang tidak bergerak (barang tetap), dan barang tidak berwujud seperti piutang, penagihan, atau claim.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerd data melahirkan dua macam perjanjian, yaitu perjanjian obligatoir (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan perjanjian kebendaan (perjanjian untuk mengadakan, mengubah dan menghapuskan hak-hak kebendaan). Akibat pembedaan perjanjian tersebut, maka dalam perjanjian jual beli harus disertai dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu sebenarnya merupakan perjanjian untuk melaksanakan perjanjian jual beli.

Pasal 1253 KUHPerd data menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat, apabila digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan

yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan perikatan sehingga terjadinya peristiwa tersebut (syarat tangguh, Pasal 1263-1264 dan 1463 KUHPerdara) maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidaknya peristiwa itu (syarat batal, Pasal 1265-1266 KUHPerdara). Jika mengacu pada ketentuan pasal 1253 KUHPerdara, maka dapat diketahui bahwa ukuran dari pelaksanaan perikatan adalah adanya syarat terjadinya atau tidak terjadinya suatu peristiwa yang belum tentu akan terjadi. Apabila peristiwa itu merupakan peristiwa yang pasti akan terjadi, maka perikatan tersebut merupakan perikatan bersyarat dengan ketepatan waktu (syarat Positif, Pasal 1258 KUHPerdara).

Jadi Perjanjian Pengikatan jual Beli merupakan perikatan bersyarat seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dan bukan perjanjian Pendahuluan karena dalam perjanjian Pendahuluan sifatnya seperti MOU dan belum masuk dalam perjanjian pokok serta dalam perjanjian Pendahuluan belum ada kata sepakat. sedangkan dalam perjanjian jual-beli mengenal asas Konsensualisme arti bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja sudah lahir atau dilahirkan suatu perikatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah mengikat, dan bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau sebelumnya.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa legalitas penggunaan akta pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan konsekwensi dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian baik menyangkut para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak boleh melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli timbul karena terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian dalam jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi.

1. Bahwa jual beli hak atas tanah yang dilakukan hanya menggunakan Akta Perikatan Jual Beli atau tanpa akta Jual Beli PPAT akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24/1997. akan tetapi jual beli yang telah dilakukan antara para pihak adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli (hal tertentu) dan hak atas tanah dan bangunan tersebut

adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan peralihan hak milik baru terjadi jika dilakukan transaksi jual beli yang dilakukan di depan PPAT sebagai syarat untuk dilakukannya pendaftaran hak atas tanah (peralihannya dari penjual ke pembeli. Dengan demikian Akta Perikatan Jual beli tidak dapat dijadikan sebagai dasar dilakukannya proses peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Saran

1. Untuk memberi kepastian terhadap kepemilikan hak atas tanah, maka sebaiknya jika syarat-syarat untuk sudah terpenuhi, misalnya pemecahan sertifikat sudah ada atau harga sudah dibayar lunas maka sebaiknya langsung ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB di PPAT.
2. Sebaiknya didalam PJB ditentukan secara pasti beberapa hal yang dapat dijadikan sebagai alasan oleh para pihak untuk meminta pembatalan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin & Asikin, Zainal, *Metode Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Al-Rashid, Harun, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986)
- Hadi, Soetrisno, *Metodologi Research Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002)
- Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001)
- Syamsudin, A.Qiram Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*,
- Sugono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987)
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994)

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;