



Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat

Sifa Yasfani¹, Nourma Dewi², Suparwi³.

¹Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, sifa513513@gmail.com.

²Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, nourmadewi03@gmail.com.

³Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, suparwi@gmail.com.

Corresponding Author: sifa513513@gmail.com¹

Abstract: Land buying and selling is usually done with an agreement or what is known as a land sale and purchase deed (AJB). The signing of the AJB can be done smoothly if the requirements are met, but for land status whose certificate is still in the process of being divided, while waiting for the certificate to be issued in the name of the seller, the parties make a land sale and purchase agreement (PPJB) before a Notary/PPAT. This study aims to describe the form of a sale and purchase agreement for land whose certificate is still in the process of being divided, legal protection for the parties, and the legal consequences of the cancellation of a land sale and purchase agreement. This research was conducted in Boyolali Regency. This study uses an empirical legal approach method, namely using field data as the main data source. Empirical legal research is an approach that refers to written regulations to then see how they are implemented in the field. Data collection was obtained from interviews with related sources, such as Notaries/PPAT and literature studies. The data obtained were analyzed using qualitative analysis. The results of the study show that: (1) The form of the sale and purchase agreement for land whose certificate is still in the process of being divided is in the form of a Sale and Purchase Agreement (PPJB) which is a preliminary agreement in a free form. The legal force of the PPJB made by a Notary/PPAT is very strong because the deed is an authentic deed. (2) Legal protection for the parties in a land sale and purchase agreement is: (a) Protection for prospective sellers in the form of payment requirements with a certain period of time accompanied by cancellation conditions; (b) Protection for prospective buyers is the inclusion of several requirements accompanied by a request for irrevocable power of attorney and the provision of compensation in the event of cancellation; (3) Legal consequences of cancellation of a land sale and purchase agreement: (a) The agreement ends because both parties release themselves from the obligation. The Seller is obliged to return the money that has been paid by the Buyer after deducting a certain percentage according to the agreement; (b) The parties may be subject to a fine of the amount agreed upon from the amount that the buyer must pay to the seller or buyer. The fine must be paid immediately and in full.

Keyword: Land Sale and Purchase Agreement, Certificate Splitting, Legal Protection.

Abstrak: Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang dikenal dengan akta jual beli tanah (AJB). Penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat terpenuhi, namun untuk status tanah yang sertifikatnya masih proses pemecahan maka sambil menunggu sertifikatnya keluar atas nama penjual, maka para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) di hadapan Notaris/PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan, perlindungan hukum bagi para pihak, dan akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Boyolali. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama. Penelitian yuridis empiris merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis untuk kemudian dilihat bagaimana implementasinya di lapangan. Pengumpulan data diperoleh dari hasil wawancara sumber-sumber terkait, seperti Notaris/PPAT dan studi pustaka. Data yang diperoleh dianalisis dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta otentik. (2) Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah: (a) Perlindungan terhadap calon penjual berupa persyaratan pembayaran dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal; (b) Perlindungan terhadap calon pembeli adalah pencantuman beberapa persyaratan yang disertai dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali serta pemberian ganti rugi jika terjadi pembatalan; (3) Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah: (a) Perjanjian menjadi berakhir karena kedua belah pihak melepaskan diri dari perikatan. Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen sesuai kesepakatan; (b) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan lunas.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Pemecahan Sertifikat, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang terdapat ketentuan harga yang telah disepakati. Telah terjadi jual beli tanah apabila kedua belah pihak telah terjadi kata sepakat, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar tetapi hak atas tanah tersebut belum beralih ke pembeli (Wibawanti & Murjiyanto, 2013). Jual beli tanah sebagai perbuatan hukum maka harus dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Adanya AJB sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah (Harsono, 2003). Setelah proses tersebut selesai, maka perjanjian jual beli tanah yang diwujudkan dalam AJB dapat digunakan sebagai syarat permohonan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Perbuatan hukum berupa penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dapat dipenuhi, namun dalam perkembangannya dewasa jual beli juga dapat dilakukan terhadap tanah yang belum bersertifikat, sertifikat yang masih dalam proses pemecahan karena warisan, sertifikat masih dalam proses pemecahan di BPN, dan lain-lain. Untuk tanah yang sertifikatnya masih proses pemecahan maka sambil menunggu sertifikatnya

keluar atas nama penjual, maka para pihak dapat melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) di hadapan Notaris atau PPAT. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah seringkali timbul sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah. Oleh karena itu menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

Permasalahan Penelitian

Permasalahan yang diteliti dirumuskan sebagai berikut: (1) Bagaimanakah bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan? (2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah? (3) Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama. Metode yuridis empiris mengacu pada peraturan-peraturan tertulis untuk kemudian dilihat bagaimana implementasinya di lapangan (Soekanto, 1996). Penelitian hukum empiris dalam penelitian ini dilaksanakan untuk mengkaji perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan. Sumber data diperoleh dari studi lapangan berupa wawancara dengan informan yaitu Notaris/PPAT dan studi pustaka. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif yang terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, sajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Perjanjian Jual Beli Terhadap Tanah yang Sertifikatnya Masih dalam Proses Pemecahan

Tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan karena proses pewarisan. Tentu pihak penjual belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah yang hendak dijual. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya akan menolak untuk membuat akta jual beli sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Upaya untuk mengatasi hal tersebut dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya. 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.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibuat dalam bentuk akta notaris. Perjanjian ini dibuat sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat dan telah banyak dipraktikkan di kantor notaris/PPAT. Secara umum isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah tertentu

- b. Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus;
- c. Manakala pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus
- d. Apabila dalam jangka waktu tertentu setelah lewatnya waktu tersebut di atas, Pihak Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian ini berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 7 (tujuh) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain;
- e. Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
- f. Pihak Penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Pihak Penjual, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita, sehingga pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.
- g. Selanjutnya jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian tersebut telah diketahui oleh pihak-pihak.
- h. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- i. Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan
- j. Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjamin secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.

- k. Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa. Kuasa-kuasa tersebut di atas baru sepenuhnya berlaku apabila Pihak Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Pihak Penjual.
- l. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerima hak masing-masing.
- m. Segala pajak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut sampai hari penjualan dipikul oleh pihak penjual dan mulai hari tersebut dipikul oleh pihak pembeli.
- n. Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli.
- o. Klasula Domisili, yaitu pihak-pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri tertentu.

Berdasarkan uraian di atas, bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tanah. Perjanjian pengikatan jual beli adalah sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu (Budiono, 2004).

Sesuai dengan hasil kajian Rengganis Febrelina & Totok Tumangkar bahwa bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan dengan demikian para pihak dalam hal ini pembeli mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa (Febrelina & Tumangkar, 2023).

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notaris yang bersifat akta otentik. Adapun perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak 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 perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaris sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Sesuai dengan pengertian dari akta otentik yang diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya." Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor

1 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.

Notaris merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat sebuah akta otentik, sehingga akta yang dibuat oleh notaris merupakan akta yang kuat menurut hukum. Selain itu 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. Hal ini sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dimana Notaris berwenang membuat akta autentik. Akta otentik tentunya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Hal ini karena 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 dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum (Mertokusumo, 1986). Penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah (Ginting, 2018).

Berdasarkan pendapat di atas dapat dinyatakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan 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 (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.

Sesuai dengan hasil kajian Rahimah Asfani dkk, akta otentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui. Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengakibatkan berpindahnya hak atas suatu kebendaan kepada pihak lainnya. Perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya, jual beli atas objek tanah dapat dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan (Asfani, et al, 2023).

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli. Perlindungan hukum yang dapat diberikan dengan diajukannya pembatalan oleh salah satu pihak atas perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya maka dapat diberikan dalam bentuk akta yang dibuat secara otentik dihadapan Notaris sebagai pejabat umum. Menurut Notaris Sri Rahayu, ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli :

a. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

b. Perlindungan terhadap calon pembeli

Perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Perlindungan hukum bagi para pihak apabila dibatakannya perjanjian jual beli yaitu: (1) perlindungan hukum secara preventif yang dapat diberikan kepada si penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh penjual itu sendiri. 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 adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian jual beli. Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut dititipkan kepada pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Perjanjian pemberian kuasa kepada pihak ketiga oleh pihak penjual kepada pihak pembeli yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya. (2) Perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang diberikan apabila telah terjadi sengketa adalah pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tersebut secara aktif melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah ke Pengadilan Negeri setempat sehingga diharapkan mendapat putusan yang seadil-adilnya.

Perlindungan hukum tersebut sesuai dengan pendapat Satjipto Raharjo bahwa perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum dibedakan menjadi 2 yaitu: (1) Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang di berikan kepada pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran; (2) Perlindungan

represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman apabila terjadi sengketa atau pelanggaran (Raharjo, 2000).

Sesuai dengan hasil kajian Rengganis Febrelina & Totok Tumangkar bahwa perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dari PPJB antara lain: (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat sah dan mempunyai kekuatan hukum karena dibuat oleh pejabat yang berwenang; (2) Pembeli akan mendapatkan hak atas tanah setelah melunasi pembelian yang dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), sehingga secara hukum kepemilikan obyek perjanjian telah beralih kepada pembeli hanya saja secara administrasi belum dicatatkan; (3) Pembeli berhak mendaftarkan sertipikat hak milik atas tanah yang menjadi obyek perjanjian ke kantor BPN (Febrelina, 2023).

Akibat Hukum dari Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli tanah tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Terdapat kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dari hasil penelitian ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah: (Rahayu, 2024). Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli. Apabila ada hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada, maka para pihak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli. Penjual dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli jika pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti yang tertuang dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan. Kemudian merujuk pada Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan: Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka akibat-akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:

1. Perjanjian menjadi berakhir karena ada pembatalan dari salah satu pihak. Perjanjian berakhir dan sepanjang diperlukan kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.
2. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.

Akibat hukum yang kedua yaitu perjanjian dianggap berakhir karena kedua belah pihak melepaskan diri dari perikatan. Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi

unsur perjanjian yaitu: - adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih; kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak; kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum; akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik; dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan. Setelah ditentukan, bahwa gejala yang dhadapi adalah suatu perjanjian, maka masih harus menentukan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum.

Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli berakibat pada pengenaan denda dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerduta bahwa akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian.

Sesuai dengan hasil kajian Firdansyah, Ida Nadirah, & Adi Mansar bahwa apabila salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati, maka PPJB batal, yang berarti jual beli tidak akan terjadi. Apabila PPJB batal maka jual beli tidak akan terjadi. Sebagaimana disebutkan bahwa PPJB merupakan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Firdansyah, 2023).

Hasil kajian Gede Tusan Ardika dan Ramli menambahkan bahwa akibat-akibat hukum yang timbul dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah: (1) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar secara lunas, (2) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual (Ardika & Ramli, 2019).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB dibuat karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah berupa janji-janji dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu akta jual beli dapat ditandatangani. Kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta otentik.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah: (a) Perlindungan terhadap calon penjual berupa persyaratan pembayaran dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal; (b) Perlindungan

terhadap calon pembeli adalah pencantuman beberapa persyaratan yang disertai dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali serta pemberian ganti rugi jika terjadi pembatalan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam bentuk akta notaris mempunyai kedudukan yang kuat karena merupakan akta otentik. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata, sebagai sebuah perjanjian maka perjanjian pengikatan jual beli tanah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

3. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah: (a) Perjanjian menjadi berakhir karena kedua belah pihak melepaskan diri dari perikatan. Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen sesuai kesepakatan; (b) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan lunas.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diambil maka dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat diharapkan tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan karena apabila ada persyaratan yang belum ada, maka dapat dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB). Perjanjian pengikatan ini dibuat oleh notaris/PPAT sebagai akta otentik yang lebih terlindungi secara hukum.
2. Bagi masyarakat sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, calon pembeli perlu melakukan pengecekan terhadap status kepemilikan, kondisi tanah yang mau dibeli untuk memastikan tidak adanya sengketa di dalam obyek tersebut. Selanjutnya masyarakat sebagai calon penjual atau pembeli perlu meminta penjelasan kepada notaris/PPAT tentang hak dan kewajiban yang tercantum dalam PPJB agar masing-masing pihak mengetahui lebih detail terhadap isi perjanjian dan tidak terjadi sengketa di kemudian hari.
3. Bagi notaris/PPAT diharapkan mengkomunikasikan hak dan kewajiban masing-masing pihak penjual dan pembeli secara jelas sebelum PPJB ditandatangani, kemudian mencantumkan pasal mengenai wanprestasi sehingga para pihak memperoleh perlindungan hukum.

REFERENSI

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- Abdulhay Marhainis, *Hukum Perdata Material*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1984).
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).
- Dadang Sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, (Yogyakarta: CV Andi Offset, 2011).
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. (Yogyakarta: Liberty, 2013).
- Firdansyah, Ida Nadirah, & Adi Mansar. *Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kota Banda Aceh*. (Jurnal Notarius, Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU, Vol. 2, No. 1, Januari-Juni 2023).
- Gede Tusan Ardika dan Ramli, *Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah: Studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram*, (Journal Unmas Mataram, Vol. 13, No.1, Maret 2019).
- Hartono Hadi Suprpto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Jakarta: Liberty, 1984).

- Herlien Budiono, Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak. (Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004).
- Juliati BR. Ginting. Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. (Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Vol. II, No. 1, Juni 2018)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lexy J Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1997).
- M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung, Alumni, 1986).
- Mudjiono, Politik dan Hukum Agraria, (Yogyakarta: Liberty, 1997).
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Bina Cipta, 1999).
- R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008).
- R. Subekti, Hukum Perjanjian. Cetakan ke-7, (Jakarta: Intermasa, 2001).
- Rahimah Asfani, Idham, Titik Aminah, Fadlan, & Christiani Prasetyasari. Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/ PPAT Wiwid Hanny Saputri). (JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary. Vol. 1 No. 2 Desember 2023).
- Rengganis Febrelina & Totok Tumangkar. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual, Jurnal Akta Notaris | Vol. 2 No. 1, Juni (2023).
- Ridwan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, (Bandung: Alumni, 2000).
- Sajipto Raharjo, Ilmu Hukum. (Bandung: Cipta Aditya Bakti, 2000)
- Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1996).
- Soerdjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991).
- Suardi, Hukum Agraria. (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005).
- Sudaryo Soimin, Status Tanah Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994).
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty, 1986).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Wantijk Saleh, Hak Anda Atas Tanah. (Jakarta: Ghalia Indah, 1997).
- Wirjono Projodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung :Bandar Maju, 1993).