



PERLINDUNGAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TERHADAP TANAH YANG TERKENA PELEBARAN JALAN

Syania Ubaidi, Ismala Dewi, Enny Koeswarni

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

Dalam hal melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, pihak pembeli dan pihak penjual memerlukan perjanjian jual beli yang dibuat secara autentik untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak terkait juga sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Jadi, perjanjian jual beli seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pada faktanya dengan banyaknya transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang atau perjanjian dibawah tangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut, seseorang akan memperoleh surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah agar terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga. Terdapat dua permasalahan dalam penelitian ini yakni bagaimana kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh MT dengan PI dan bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan terhadap tanah yang terkena pelebaran jalan, bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang autentik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang dilakukan untuk menelaah norma hukum tertulis untuk menganalisis kasus tersebut dengan jenis data sekunder dan alat pengumpulan data studi dokumen atau bahan pustaka. Hasil penelitian menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan oleh Broker XM ini cacat hukum tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian Pasal 1320 BW maka akta tersebut wajib dibatalkan dan pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Pada penjual, dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB.

Kata Kunci: PPJB, Sertipikat, Pejabat

PENDAHULUAN

Dalam hal melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, pihak pembeli dan pihak penjual memerlukan perjanjian jual beli yang dibuat secara autentik untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak terkait juga sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Jadi, perjanjian jual beli seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia, karena tanah dalam fungsinya baik itu sebagai sarana untuk mencari kehidupan seperti pendukung mata pencarian di berbagai bidang pertanian, perkebunan, perternakan, perikanan, industri, maupun digunakan sebagai perumahan dengan didirikannya tempat tinggal. Semakin banyaknya jumlah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, maka tanah sangat diperlukan guna sebagai lahan yang akan dibangun perumahan untuk tempat tinggal. Bertambahnya perkembangan ekonomi, sosial-budaya, dan teknologi menjadikan manusia memerlukan jumlah tanah yang banyak terutama untuk perkantoran, perkebunan, pabrik dan sebagainya.

Sistem pertanahan Indonesia memiliki sumber hukum yang identik dikenal dengan status tanah dari riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini dan masa yang akan datang. Hak-hak atas tanah yaitu memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang

lebih tinggi. Sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

Dalam masyarakat, perolehan 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 sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundangundangan tersebut, maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum 3 tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Dalam masyarakat Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah

diperjanjikan sesuatu akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, dan juga menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Adapun penjelasan lain bahwa perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dapat menciptakan hubungan dalam hukum yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Perjanjian yang dibuat bisa berbentuk macam-macam sesuai dengan kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak. Perjanjian yang mengikat para pihak dapat menciptakan hubungan dalam hukum, yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Perbuatan hukum Perjanjian Jual beli hak atas tanah berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Perjanjian itu sendiri menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan kontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal dalam hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan

manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti hal tersebut akan tunduk pada Undang-Undang yang berlaku.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas dasar Pasal tersebut terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapainya kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut dalam buku III KUHPerdota. Konsensualisme artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, hukum perjanjian menyatakan asas kebebasan berkontrak yang dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." , kemudian, dalam Pasal 1320 KHUPerdota dinyatakan bahwa asas konsensualisme mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengingatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi dari manusia.

"Suatu perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu: 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; dan 4. Suatu sebab yang

halal. Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian."

Pada umumnya sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli, biasanya mereka melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu. Terbitnya suatu perjanjian atas suatu pertanahan menuju ketertiban administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu terobosan hukum yang hingga kini masih dilakukan dalam praktek pembuatan suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah. perjanjian pengikatan jual beli tanah ini mengatur tentang jual beli tanah, namun baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada penjelasan sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar calon penjual dan calon 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.

PPJB menurut pengertian lain 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.

Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk sama-sama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan. PPJB berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam APJB. dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain. Arti PPJB itu sendiri adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Atau dalam kata lain PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan.

Dalam hal melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, masyarakat

masih banyak kurang menyadari perlunya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat secara autentik untuk menjamin kepastian hukum terhadap penemuan hak dan kewajiban pihak-pihak terkait juga sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari. Jadi seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pada faktanya dengan banyaknya transaksi jual beli hak atas tanah tersebut tidak dapat dipungkiri bahwa pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang dalam hal itu atau dengan kata lain perjanjian dibawah tangan.

Diantara perjanjian-perjanjian lainnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang paling berpotensi konflik adalah akta PPJB yang obyeknya tentang peralihan hak atas tanah, misalnya seperti para pihak tidak memberikan keterangan yang benar tentang keadaan obyek perjanjian, apakah obyek tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak, pihak penjual menjual tanah tidak dengan persetujuan istri / suami, pihak penjual memberikan surat keterangan waris yang keliru, atau bisa juga ditimbulkan karena kekhilafan/kesalahan notaris itu sendiri, misalnya notaris memihak pada salah satu pihak yang membuat perjanjian, tidak mencantumkan batas waktu perjanjian dalam akta sehingga hal-hal tersebut menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut apabila dikaji lebih mendalam akan tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan

logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, terdapat salah satu kasus pengikatan perjanjian jual beli dibawah tangan yang dibuat oleh MT dan PI di Surabaya, bahwa PI sebagai pembeli dan MI sebagai penjual. Pada mulanya MT ini memiliki tanah Persil dengan sertifikat hak milik, karena PI membutuhkan tanah tersebut untuk kegiatan usahanya lalu ia berniat untuk membeli dengan terlebih dahulu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli dan melakukan pembayaran uang muka, setelah diselidiki ternyata tanah tersebut terkena proyek pelebaran jalan. karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat tidak dihadapan notaris atau dengan kata lain dibawah tangan jadi sulit untuk membuktikan kekuatan hukumnya dan peraturan perundang-undangan pun belum mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga sulit diketahui kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Selain itupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan

surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

Oleh sebab itu, permasalahan tersebut akan menjadi inti dari persoalan yang akan Penulis bahas dalam penelitian ini dengan judul "Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan".

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka pokok permasalahan dalam pembahasan ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh MT dengan PI?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan terhadap tanah yang terkena pelebaran jalan, bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang autentik?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.

Dalam kaitannya dengan penelitian yuridis normatif, di sini digunakan pendekatan kasus (case apporah), pendekatan kasus dilakukan

dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi.

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yang bersifat eksplanatoris dengan menggambarkan serta menjelaskan lebih mendalam mengenai gejala yang timbul dari pokok permasalahan dalam penelitian ini serta berusaha mencari jawaban atas permasalahan dengan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

Adapun tipe penelitian yang digunakan bisa dilihat dari sudut sifatnya, termasuk penelitian eksplanotoris artinya peneliti berusaha menjelaskan objek penelitian yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara MT dan PI di Surabaya.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Hasil penelitian akan menguraikan dan menjelaskan tentang kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh MT dan PI di Surabaya dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan, bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang autentik.

Jenis bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yang digunakan peneliti adalah Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan Peneliti menggunakan bahan hukum primer adalah sebagai sumber dasar

adanya penelitian ini yang memiliki kekuatan mengikat

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku mengenai Hukum Perjanjian, tesis serta makalah yang disampaikan dalam berbagai pertemuan ilmiah. Tujuan adanya bahan hukum sekunder adalah untuk memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer dan implementasinya. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah abstrak, ensiklopedia serta kamus yang bertujuan sebagai buku rujukan yang dapat membantu menerangkan kata-kata atau definisi hukum.

Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang akan memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti. Dengan demikian, diharapkan bahwa dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka ini, dapat memberikan fakta-fakta dan pemahaman yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sedang diteliti ini.

ANALISIS PEMBAHASAN

1. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh MT dengan PI

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh ketentuan hukum. Didalam hal pembuktian atau proses pengungkapan fakta-fakta diperlukan alat-alat bukti, seperti perbuatan, pengakuan, pengucapan sumpah, dokumen, dan surat-surat. Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan

yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara pihak satu dengan yang lainnya. sehingga dalam peristiwa hukum tersebut sangat perlu pembuktian dimana pembuktian tersebut bukan sekedar membuktikan dengan cara lisan namun dengan alat-alat bukti yang bisa meyakinkan orang bahkan seorang hakim sekalipun. Pembuktian sendiri sudah diatur dalam pasal 1865-1912 KUHPerdata dan Pasal 162-177 HIR atau Pasal 282-314 RBg.

Pada prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering dipergunakan sebagai perjanjian pendahuluan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah ada diatur secara khusus dalam peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

akta dibawah tangan telah diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata ayat (1), yang berbunyi bahwa sebagai tulisam-tulisan dibawah tangan, akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Permulaan pembuktian dengan tulisan menurut Pasal 1902 KUH Perdata yaitu, segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan atau dari orang yang diwakili olehnya, dan memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seorang. Jadi dalam hal adanya kekhususan (pengecualian) dari akta dibawah tangan tersebut, maka untuk menjadi bukti yang lengkap harus ditambah dengan alat-alat pembuktian lain

merujuk pada kasus yang terjadi bahwa memang benar perjanjian pengikatan jual beli atau disebut juga PPJB tersebut dibuat dibawah tangan yang artinya sesuai dengan penjelasan diatas yaitu dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum, dan PPJB tersebut tidak dapat menjadi satu-satunya alat bukti yang lengkap, melainkan harus ditambah dengan alat-alat pembuktian lain

kekuatan pembuktian akta dibawah tangan yaitu kekuatan pembuktian yang luar atau lahiriah akta dibawah tangan merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan pada keadaan lahiriah apa yang tampak pada lahirnya, bahwa pembuktian yang luar atau lahiriah telah sesuai antara isi dan judul surat yaitu Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 022/XMG-KJB/II/2018 dan Addendum Petama Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 001/A/XMG-KJB/III/2018, adapun kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa setiap ada tulisan dan ditanda tangani seseorang yang berisi perbuatan hukum, secara formil identitas seorang yang bertanda-tangan dan seorang yang membuat keterangan, sama dengan identitas penandatanganan tersebut, berdasarkan hal tersebut bahwa Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 022/XMG-KJB/II/2018 dan Addendum Petama Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 001/A/XMG-KJB/III/2018 telah ditandatangani basah oleh kedua belah pihak serta telah terjadi persesuaian tandatangan dengan identitas diri si penandatanganan, dan juga kekuatan pembuktian materiil ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta (memberikan kepastian tentang materi suatu akta), nyatanya apa yang tertuang dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 022/XMG-KJB/II/2018 dan Addendum Petama Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 001/A/XMG-KJB/III/2018 merupakan isi atau bunyi akta atau surat

yang diakui oleh kedua belah pihak serta kebenaran isinya sesuai dengan peristiwa hukum

Syarat sah nya pembuatan Akta atau Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut hukum mengacu pada ketentuan yang teradapat dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan khususnya Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1339, Pasal 1340, dan Pasal 1342 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Poin 1 dan 2 merupakan syarat subjektif artinya syarat yang berasal dari dalam diri subjek hukum sedangkan poin 3 dan 4 merupakan syarat objektif artinya syarat yang berasal dari luar diri subjek hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan melalui pengadilan, sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada

Berdasarkan kasus yang terjadi pada kenyataannya Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan oleh Broker XM ini cacat hukum tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian Pasal 1320 BW maka akta tersebut wajib dibatalkan

2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan terhadap tanah yang terkena pelebaran jalan, bila dibandingkan dengan akta notaris sebagai alat bukti yang autentik

PPJB sebelum AJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang

(developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB. Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak tanpa di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta dibawah tangan, sehingga kedudukan akta di bawah tangan tersebut tidak sempurna. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh Penjual dan Pembeli

Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Pertama pada penjual, adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek.

Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdata yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para

pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dari itu diwajibkan bagi para pihak untuk membuat Akta PPJB yang otentik karena perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau Pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang memiliki pebuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik sehingga terhindar dari permasalahan-permasalahan seperti pada kasus yang terjadi.

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk

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

PENUTUP

Simpulan

1. Syarat sah nya pembuatan Akta atau Surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut hukum mengacu pada ketentuan yang teradapat dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan khususnya Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1339, Pasal 1340, dan Pasal 1342 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Poin 1 dan 2 merupakan syarat subjektif artinya syarat yang berasal dari dalam diri subjek hukum sedangkan poin 3 dan 4 merupakan syarat objektif artinya syarat yang berasal dari luar diri subjek hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan melalui pengadilan, sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum yang berarti hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada. Berdasarkan kasus yang terjadi pada kenyataannya Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan oleh Broker XM ini cacat hukum tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian Pasal 1320 BW maka akta tersebut wajib dibatalkan

2. Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Pertama pada penjual, dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya

persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdata yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Saran

1. Bagi Para Pihak agar memperhatikan kekuatan pembuktian harta dibawah tangan salah satunya dalah kekuatan pembuktian materiil (materiele bewijskracht) , ialah kepastian bahwa, apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak pihak yang membuat akta (memberikan kepastian tentang materi suatu akta) artinya apa yang tertuang didalam isi akta atau Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 002 / XMG - KJB /11/2018 dan Addendum Pertama Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 001 / A / XMG - KJB / III / 2018 merupakan isi atau bunyi akta atau surat yang diakui oleh Penggugat dan Tergugat, serta kebenaran isinya sesuai dengan peristiwa hukum, agar terhindar dari permasalahan bahwa pada

kenyataannya tanah tersebut terkena pelebaran jalan.

2. Diwajibkan bagi para pihak untuk membuat Akta PPJB yang otentik karena perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosubidyo. Jakarta: Gunung Agung, 2004.

Buku

Ardika, Gede Tusan. "Kekuatan Hukum Akta Pejanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram", (2019), hlm. 173.

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif, Mengenal Hukum Perdata. Jakarta: CV. Gintama Jaya, 2008.

Mamudji, Sri. et al., Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum, cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana, 2011.

Perangin, Effendi. Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: CV. Rajawali, Jakarta, 1986.

Saleh, Wantjik, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.

Sihombing, B.F. Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia, Jakarta: Gunung Agung, 2004.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

Subekti, R. Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988.

Subekti, R. Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermasa, 2002.

Sumardjono, Maria S.W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi&Implementasi, Jakarta: Buku Kompas, 2005.

Udiana, I Made. "Rekontruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing", Denpasar: Udayana University Press, 2011.

Jurnal / Tesis / Disertasi

Ambarwati, Azkia Dwi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016), No. 001 Vol. 7 (2019), hlm. 3.

Arthadana, Made Gede. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris", (2017), hlm. 2.

Hastuti, Prancisca Romana Dwi. "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)", Jurnal Repertorium (2 Juli-September 2015), hlm. 118.

Harian/ Internet

"Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan" <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>. 11 November 2020.

"Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Jual Beli" <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjianpengikatan-jual-beli-ppjb/>. 5 November 2020.

"Analisis Yuridis Tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah," <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/354/1/artikelgina.pdf>. 05 Januari 2021.