

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Tidak Adanya Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi dan Akibat Hukumnya

Ahmad Lutfi Alip^{a*}, Yurisa Martanti^b, Amelia Nur Widyanti^c

^{a,b,c} Universitas Jayabaya,
email: luthfi.7mancunian@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 11 Desember 2024

Revised : 2 Januari 2025

Accepted : 10 Januari 2025

Keywords:

Legal Certainty of PPAT
Deed, Implementation of
Achievement, Legal
Consequences

Kata Kunci:

Kepastian Hukum Akta PPAT,
Pelaksanaan Prestasi, Akibat
Hukum

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion on the legal certainty of the deed of sale and purchase agreement related to the absence of a time limit for the implementation of the achievement and its legal consequences. Research conducted using the normative legal method. Problems related to the legal certainty of the deed of sale and purchase agreement, the absence of a time limit for the implementation of the achievement in the sale and purchase agreement made before a notary. Analysis that Sale and purchase is an agreement, whereby one party binds themselves to hand over an item and the other party to pay the promised price, according to Article 1457 of the Civil Code. The legal certainty of the deed of sale and purchase agreement that does not include a time limit provision that the time limit with the existence of clauses related to the period and sanctions is contained in the PPJB deed, the parties obtain legal certainty and the interests of the parties can also be protected by the conditions in the PPJB deed.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli terkait tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dan akibat hukumnya. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Permasalahan yang berkaitan dengan kepastian hukum akta pengikatan jual beli tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Analisis bahwa Jual beli merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kepastian hukum akta pengikatan jual beli yang tidak mencantumkan ketentuan batas waktu bahwa batas waktu dengan adanya klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta PPJB, para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta PPJB.

LATAR BELAKANG

pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai alat penegakan hukum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau UUPA. Semua peraturan perundang-undangan tentang tanah, air, dan kekayaan alam yang terdapat dalam Buku Kedua Burgerlijk Wetbook (selanjutnya disebut BW) dicabut ketika UUPA mulai berlaku.¹

Salah satu kegiatan hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli tanah. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah uang yang dijanjikan." Oleh karena itu, untuk melaksanakan tata cara jual beli tersebut, digunakanlah suatu perjanjian—yang juga dikenal dengan sebutan perjanjian jual beli. Sejak disahkannya UUPA, maka perjanjian jual beli tanah harus dibuatkan akta jual beli (selanjutnya disebut AJB) yang diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) agar dianggap sah. Pengalihan hak atas tanah, yang sering disebut dengan nama ganti nama, selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat setelah adanya AJB ini. Pembeli kini memiliki hak milik atas tanah milik penjual setelah persyaratan tata cara tersebut terpenuhi.

Sebagai suatu perjanjian, maka PPJB juga harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 BW, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.²

Keterlambatan pelaksanaan prestasi yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi dalam hal ini dapat berupa:³

- a. sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. terlambat memenuhi prestasi; dan
- d. melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan, yang dapat berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor : 225 /PDT /2023/PT SMG Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada Tingkat Banding,telah menjatuhkan

1 Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 26

2 Pasal 1320 BW

3 Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 74

putusan dalam perkara antara: 1. Ny. SR sebagai Pembanding I semula Penggugat I, 2. Sdr. IS sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat, melawan 1. Sdr. AAM sebagai Terbanding I semula Tergugat I, 2. Sdr. MK Disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II, 3. Sdr. MRZU sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tidak Adanya Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Notaris

Melakukan perjanjian pengikatan jual beli bahwa sebagai mana teori akibat huku menurut R Soeroso Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.⁴ Bahwa akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁵

Sebagaimana dalam permasalahan kasus putusan nomor : 225/PDT/2023/PT SMG Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata pada Tingkat Banding,telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara: 1. Ny. SR sebagai Pembanding I semula Penggugat I, 2. Sdr. IS sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat, melawan 1. Sdr. AAM sebagai Terbanding I semula Tergugat I, 2. Sdr. MK Disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II, 3. Sdr. MRZU sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 16 tanggal 9 April 2020 tentang Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, S.H., M.Kn, bahwa Tergugat I dan Tergugat II hendak membeli sebidang tanah sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat pun bersedia menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II. Setelah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai harga dan cara pembayaran, maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Tergugat III agar dapat melaksanakan jual beli tersebut;

4 Ibid, hlm.295

5R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295.

Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 09 April 2020 telah disepakati pula cara pembayarannya, yaitu dilakukan dalam beberapa tahap dengan cara diangsur, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Uang Tanda Jadi sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), telah dibayar oleh Pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Penjual (Para Penggugat), pada tanggal 21 Maret 2019;
- b. Pembayaran I (pertama) sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), telah dibayar oleh Pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Penjual (Para Penggugat), pada tanggal 09 April 2020;
- c. Pembayaran II (kedua) sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), harus dibayar oleh Pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Penjual (Para Penggugat), paling lambat satu bulan setelah Pengikatan Jual Beli atau paling lambat pada tanggal 09 Mei 2020;
- d. Pembayaran III (ketiga) sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), harus dibayar oleh Pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Penjual (Para Penggugat), paling lambat empat bulan setelah Pengikatan Jual Beli atau paling lambat tanggal 09 Agustus 2020;
- e. Pembayaran IV (keempat) atau pelunasan sebesar Rp.2.658.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh delapan juta rupiah), harus dibayar oleh Pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada Pihak Penjual (Para Penggugat), paling lambat sepuluh bulan setelah Pengikatan Jual Beli atau paling lambat tanggal 09 Februari 2021.

Mengenai pembayaran dalam pengikatan jual beli sebagaimana tersebut di atas, diatur dalam Pasal 3 Akta Notaris No. 16 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh Notaris Tergugat III, tentang Pengikatan Jual Beli, yang berbunyi sebagai berikut :

- Pembayaran dilakukan melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor : 102-00-01001496-2 atas nama sdr. IS (Penggugat II).
- Tanda jadi bersifat *non refundable*, kalau terjadi pembatalan atau pembayaran angsuran tidak terpenuhi sesuai dengan tenggang waktunya, maka kesepakatan ini menjadi batal dan tanda jadi yang telah dibayarkan menjadi milik Penjual (Para Penggugat).

Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata baru melakukan Pembayaran I (pertama) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada tanggal 09 April 2020 serta uang Tanda Jadi sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 17 Maret 2020.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 2 Akta No. 16 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh Notaris tentang Pengikatan Jual Beli, sebagaimana yang tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II seharusnya telah melakukan Pembayaran sebagai berikut:

- a. Tahap II (kedua) sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) paling lambat pada tanggal 09 Mei 2020;

- b. Tahap III (ketiga) sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) paling lambat pada tanggal 09 Agustus 2020;
- c. Tahap IV (keempat) atau pelunasan sebesar Rp.2.658.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh delapan juta rupiah) paling lambat pada tanggal 09 Februari 2021;

Namun Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan gugatan ini diajukan tidak melakukan Pembayaran Tahap II, Tahap III dan Tahap IV (pelunasan) kepada Para Penggugat;

Tergugat I dan Tergugat II seharusnya telah melunasi pembayaran atas sebidang tanah seluas ±1860 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 14 Desa Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah milik Para Penggugat tersebut selambat- lambatnya pada tanggal 09 Februari 2021;

Jika pembayaran tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau telah terlambat membayar kepada Para Penggugat serta telah melampaui batas waktu sebagaimana yang diperjanjikan yaitu selambat-lambatnya tanggal 09 Februari 2021, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari nilai angsuran yang harus dibayarkan sebesar Rp.4.158.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh delapan juta rupiah) untuk setiap hari sampai dengan denda maksimum 30 (tiga puluh) hari;

Dengan demikian maka jumlah denda keterlambatan yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp.4.158.000.000,00 X 0,5% X 30 hari = Rp.623.700.000,00 (enam ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah).

Konsekuensi jika pembayaran dimaksud tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau telah terlambat membayar melampaui batas waktu 30 (tiga puluh) hari dari batas waktu ketentuan angsuran ke IV (Pelunasan) yaitu tanggal 09 Februari 2021, maka berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Akta Pengikatan Jual Beli No. 16 tertanggal 09 April 2020, yang dibuat oleh Notaris Tergugat III, tentang Pengikatan Jual Beli, maka Kesepakatan Yang Telah Dibuat Menjadi Batal;

Berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”): “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.”

Karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, maka sebagaimana ketentuan hukumnya adalah sudah beralasan hukum serta wajar apabila Para Penggugat menuntut agar:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Notaris No. 16 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh Notaris Tergugat III tentang Pengikatan Jual Beli tersebut, dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
- b. Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menanggung segala risiko kerugian yang timbul, sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukannya;
- c. Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, dihukum untuk menyerahkan sebidang tanah seluas ±1860 m² berikut segala sesuatu yang tertancap dan tertanam didalamnya, yang terletak di Jalan Waru Timur II, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (dahulu Jalan Pedalangan, Desa Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang), serta memerintahkan

Tergugat III untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 14 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Penyerahan mana dilakukan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik, selambat lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, dan bila mana perlu dengan bantuan alat negara.

Para Penggugat telah berulang kali berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, baik secara langsung maupun melalui Tergugat III, namun semuanya sia-sia, maka satu-satunya jalan adalah mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Semarang oleh karena Pengadilan Negeri Semarang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berdasarkan Pasal 15 Akta Notaris No. 16 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh Notaris Tergugat III yang berbunyi: "Pihak-Pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di kantor Panitera Pengadilan Negeri di Semarang".

Gugatan Para Penggugat ini telah didasarkan pada fakta-fakta hukum dan alat-alat bukti yang kuat (akta autentik), yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun Tergugat I, Tergugat II atau Tergugat III mengadakan upaya hukum, baik upaya hukum banding, *verzet*, dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris dan PPAT kota Semarang no.16 tanggal 09 April 2020 tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Iskandar telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik no.14 Desa Pedalangan Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang, Luas 1860 M2 an.Sri Riyatni (Pembanding I semula Penggugat I) dan SPPT PBB serta STTS, dengan harga sebesar Rp.5.208.000.000.00 (lima milyar dua ratus delapan juta rupiah). Kemudian atas penyerahan itu, telah disepakati tahapan tahapan pembayaran sebagai berikut:

- a. Uang tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah dibayar pihak Pembeli dan diterima Penjual tanggal 21 Maret 2020;
- b. Pembayaran I (pertama) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), telah dibayar oleh pihak pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pihak penjual (para Penggugat), paling lambat satu bulan setelah Pengikatan Jual Beli atau paling lambat pada tanggal 09 April 2020;
- c. Pembayaran II (kedua) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) harus dibayar oleh pihak Pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pihak Penjual (para Penggugat), paling lambat satu bulan setelah pengikatan Jual Beli atau paling lambat pada tanggal 09 Mei 2020;
- d. Pembayaran III (ketiga) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), harus dibayar oleh pihak pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pihak Penjual (para Penggugat), paling lambat 4 bulan setelah pengikatan Jual Beli atau paling lambat tanggal 09 Agustus 2020;
- e. Pembayaran IV (keempat) atau pelunasan sebesar Rp.2.658.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh delapan juta rupiah), harus dibayar oleh pihak pembeli (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pihak penjual (para Penggugat), paling lambat sepuluh bulan setelah pengikatan Jual Beli atau paling lambat tanggal 09 Februari 2021;

Dari tahapan tahapan yang disepakati tersebut di atas, Para Terbanding semula Para Tergugat hanya melaksanakan kewajiban untuk membayar uang muka (*down payment*) Rp.50.000.000,- (lima puluh

juta rupiah) dan pembayaran pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja, selebihnya tahapan tahapan itu tidak pernah dipenuhi, atau dipenuhi tapi tidak sebagaimana mestinya. Seharusnya kewajiban Para Terbanding semula Para Tergugat seluruhnya yang masih harus dibayar atau dipenuhi kepada Para Pembanding semula Para Penggugat adalah sejumlah Rp. 4.158.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh delapan juta rupiah) Sehingga hal inilah yang dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi terhadap kewajiban kewajiban yang harus dilaksanakan dan dibebankan terhadap pembeli dalam hal ini Para Terbanding semula Para Tergugat, namun tidak dilaksanakan atau dipenuhi. Perjanjian Pengikatan jual beli itu tertuang dalam Akta Notaris dan PPAT Kota Semarang no.16 tanggal 09 April 2020 tentang Perjanjian Pengikatan jual beli atas sebidang tanah 1860 M2 sertifikat hak milik/ SHM no.14 Desa Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan Kota Madya Semarang Propinsi Jawa Tengah;

Berdasarkan pertimbangan pertimbangan hukum tersebut di atas bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah tidak melakukan prestasi yang lazim disebut wanprestasi atau Ingkar Janji atau tidak memenuhi kewajibannya, sebagaimana yang telah disepakati atau diperjanjikan bersama dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang wenang untuk itu;

Sesuai Pasal 1267 KUHPerdara yang 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 dari ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa norma itu bersifat alternatif, dalam arti diberi kebebasan untuk memilih poin mana yang lebih memungkinkan untuk dilaksanakan. Oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat telah Wanprestasi dan tidak dapat melakukan prestasi, maka lebih tepat lah perjanjian itu dibatalkan, hal tersebut sesuai dengan akta perjanjian yang mereka sepakati yang tertulis dalam Pasal 4 ayat 1 dari Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 09 April 2020, maka tuntutan Para Pembanding semula Para Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa disisi lain dapat ditegaskan seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Akta Pengikatan Jual Beli nomor 16 tertanggal 09 April 2020 yang menyatakan bahwa apabila Para Tergugat terlambat untuk melaksanakan kewajibannya, maka didenda 0,5 % (nol koma lima persen) dari kewajiban angsuran yang dibayarkan yaitu Rp.4.158.000.000,- sampai denda maksimum 30 hari, sehingga terhitung $0,5 \times 4.158.000.000 \times 30 = \text{Rp.}623.700.000,-$ (enam ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah);

Sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 dari Akta Perjajian nomor 16 tanggal 09 April 2020 itu, bahwa angsuran yang telah dibayarkan tersebut akan dikembalikan oleh Pembeli dalam hal ini Para Pembading semula Para Penggugat kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dengan pengurangan denda keterlambatan dimaksud; Dalam arti angsuran yang dibayarkan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dikurangi denda keterlambatan Rp.623.700.000,- (enam ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah) hasilnya menjadi Rp.376.300.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

Berdasarkan pertimbangan pertimbangan hukum tersebut di atas , maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 285/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 5 April 2023 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri, yang amar putusannya akan disebutkan seperti tersebut di bawah ini;

Dikabulkannya gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, maka kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan, dimana isi dari kontra memori banding tersebut hanyalah pernyataan saja, dimana Para Terbanding semula Para Tergugat menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara aquo sudah tepat dan benar, oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dapat dikabulkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal-Pasal dari Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura,⁶ Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jo. Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Dalam putusan ini hakim mengadili menyatakan mengadili mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas ±1860 m² berikut segala sesuatu yang tertancap dan tertanam didalamnya, terletak di Jalan Waru Timur II, Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang (dahulu Jalan Pedalangan, Desa Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang),

Menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 16 tanggal 09 April 2020, yang dibuat oleh Notaris Tergugat III berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Akta Notaris No. 16 tanggal 09 April 2020 tersebut dengan segala akibat hukumnya serta menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Buku III KUHPerdata mengatur mengenai hukum perikatan yang secara garis besar dibagi atas dua bagian, yaitu pertama, perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang dan yang kedua adalah perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu.⁹⁸ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Sedangkan pengertian perjanjian dalam KHUH Perdata yang diatur dalam Pasal 1313 Menyatakan "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih" Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan secara lisan atau tertulis. Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.⁷

Perjanjian dapat dibuat dihadapan pejabat umum negara yang memiliki wewenang untuk membuat suatu perjanjian atau dibuat sendiri oleh para pihak. Salah satu pejabat yang memiliki wewenang membuat suatu perjanjian adalah notaris. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan

6 Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali, Jakarta, 2012, hlm. 1.

7 Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 13.

perikatan. Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak. Pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 unsur, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal (causa).

Pada umumnya perjanjian dapat dibuat oleh individu secara bebas. Kata bebas disini dalam arti untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya dan bebas menentukan syarat-syarat. Sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Pasal 1338 KUHPerdara mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak.

Kebebasan berkontrak yang di maksud adalah setiap orang bebas mengadakan perjanjian berupa apapun, baik bentuk, isi, dan dengan siapa perjanjian tersebut dibuat. Dari asas tersebut dapat disimpulkan bahwa semua orang dapat dan diperbolehkan membuat suatu perjanjian yang berisi sesuai dengan keinginannya namun tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat dan menyetujuinya, seperti undang-undang. Salah satu perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat adalah perjanjian jual beli hak atas tanah, perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara.

Perjanjian jual beli sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan keinginannya. Jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁸

Jual-beli mempunyai sifat:

- a. Tunai/kontan

Jual beli pembayarannya harus secara tunai, tidak boleh diangsur.

- b. Terang

Jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- c. Pemindehan hak

Dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sekaligus hak milik

⁸Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Dalam Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm.53.

atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Kemudian perpindahannya dicatatkan di Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Dalam melakukan jual beli hak atas tanah seharusnya dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT, sebagai bukti beralihnya hak dari Pihak penjual kepada Pihak Pembeli. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak yang sah yang dimiliki dan di buktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya. Serta tanah yang di perjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Akan tetapi apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Keadaan yang seperti demikian tentu saja tidak menguntungkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pihak penjual di satu sisi harus menunda proses penjualan tanah sampai semua syarat tersebut bisa dipenuhi. Demikian halnya bagi pihak pembeli, yang juga harus menunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah merupakan perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, namun hal-hal yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli belum dapat dipenuhi. Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris bersifat mengikat para pihak, berisi mengenai janji-janji para pihak, dan melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, meskipun isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Akta PPJB digunakan untuk

memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, dengan dibuatnya akta PPJB dihadapan notaris sebagai akta pendahulu sebelum dibuatnya AJB, maka para pihak dapat melakukan perjanjian jual beli tanpa harus menunggu terpenuhinya semua syarat-syarat yang diperlukan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam latar belakang dan bab sebelumnya, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 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. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahulu sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah untuk diterapkan dan dipakai. Karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum rumit dan melewati proses yang panjang/lama.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

- a. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
- b. Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
- c. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
- d. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
- e. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.⁹

Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik.

Akta otentik sebagaimana dijelaskan 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

9 Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta.2009, hlm.12

dimana akta dibuatnya.” Dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapat dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang- undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang- Undang lainnya”

Jadi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dinyatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. akta harus dibuat “oleh” (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Berdasarkan keterangan di atas, maka dapat terlihat bahwa pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Dalam membuat suatu akta, Notaris tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif dan bersifat indenpenden. Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan ingin diperjanjikan oleh para pihak. Dalam hal ini para pihak mempunyai kebebasan untuk menyampaikan apa yang dikehendaki untuk dituangkan dalam perjanjian, akan tetapi sebagaimana tertuang dalam Pasal 1337 KUHPperdata, maka setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan.

Apabila diamati, PPJB adalah akta yang tidak diatur secara khusus di dalam peraturan perundang-undangan. Akta tersebut dibuat dan di sepakati oleh para pihak dihadapan Notaris secara bebas yang dituangkan sendiri oleh para pihak, sesuai dengan Pasal 1 (satu) akta PPJB yang menyebutkan “Pihak Penjual berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual kepada Pihak Pembeli yang berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah tertentu” tentu saja apabila para pihak telah sepakat maka Akta tersebut mengikat para pihak dengan melaksanakan hak dan kewajiban masing- masing pihak. Isi akta dalam Pasal tersebut adalah perizinan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu telah bersepakat, setuju atau seiya- sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Hal-hal yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹⁰

10 R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermassa, Jakarta, 2010, hlm. 17

Akta PPJB yang dibuat oleh para pihak adalah Akta Otentik, dimana akta tersebut setidaknya memiliki kekuatan pembuktian terhadap para pihak yang telah menyepakatinya dengan kekuatan pembuktian mutlak. Apabila timbul sengketa antara pihak, maka yang termuat dalam akta otentik merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lainnya. Akan tetapi meskipun para pihak telah sepakat tetapi dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, namun seringkali dalam pelaksanaannya senantiasa tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh.¹¹ Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Aspek hukum Material sangat erat hubungannya dengan asas kepercayaan, dimana asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat.¹²

Dengan demikian bahwa kepastian hukum akta pengikatan jual beli yang tidak mencantumkan ketentuan batas waktu dengan adanya klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta PPJB, para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta PPJB. Dan tujuan dari para pihak membuat akta otentik di hadapan notaris berjalan dengan pasti dan prediktibilitasnya terjamin, tujuan lainnya adalah para pihak mendapatkan perlindungan dan para pihak tidak lagi cemas akan keadaannya yang melakukan suatu perjanjian meskipun formatnya hanya sebatas pengikatan. Apabila para pihak masih merasa ragu akan akta PPJB yang dibuatnya, maka calon pembeli dapat meminta untuk menyimpan dokumen-dokumen/berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris. Penyimpanan dokumen dapat dilakukan oleh notaris sampai saat para pihak melakukan penandatanganan AJB. Selain itu menurut penulis, perlu adanya pengaturan khusus

11 Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm 85

12 Marbun S.F dan Mahfud Moh. MD, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 60.

oleh pemerintah mengenai Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris, sehinggabisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

4. PENUTUP / KESIMPULAN

Kepastian hukum akta pengikatan jual beli tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris bahwa batas waktu dengan adanya klausul-klausul yang berkaitan mengenai jangka waktu dan sanksi tersebut terdapat dalam akta PPJB, para pihak mendapatkan kepastian hukum dan kepentingan para pihak juga dapat terlindungi oleh keadaan yang di dalam akta PPJB. Dan tujuan dari para pihak membuat akta otentik di hadapan notaris berjalan dengan pasti dan prediktibilitasnya terjamin, tujuan lainnya adalah para pihak mendapatkan perlindungan dan para pihak tidak lagi cemas akan keadaannya yang melakukan suatu perjanjian meskipun formatnya hanya sebatas pengikatan. Apabila para pihak masih merasa ragu akan akta PPJB yang dibuatnya, maka calon pembeli dapat meminta untuk menyimpan dokumen-dokumen/berkas-berkasnya pada pihak ketiga yaitu notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru & Sakka Pati, Hukum Perikatan, Rajawali, Jakarta, 2012.
Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016,
Ahmadi Miru. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
Dony Hadirusdianto, Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Mitra Ilmu, Jakarta.2009.
Marbun S.F dan Mahfud Moh. MD, Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara, cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2009.
Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
R.Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermassa, Jakarta, 2010.
Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1990.
Umar Ma'ruf, Politik Hukum Dalam Bidang Pertanahan, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Arina Ratna Paramita, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Diponegoro, Semarang, 2016.

Ateng Syarifuddin, Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung, Universitas Parahyangan, 2000.

Internet

<http://ngobrolinhukum.com/2024/010/16/memahami-kepastian-dalam-hukum/>, diakses tanggal 16 Oktober 2024.