

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UANG MUKA YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS

Oleh : Ayu Aldina Mutia¹, Irman Syariar², Gusti Heliana Safitri²

¹Alumni Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

²Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

Land is a natural wealth which has a very important meaning in life because most of human life depends on the land. one way to control land or own land is through the process of buying and selling. Sale and purchase is an agreement with which one party binds himself to give up ownership rights to an item and the other party to pay the price that has been promised. human life depends on the land.

In practice the binding agreement on the sale and purchase of land is often made in the form of an authentic deed made before a notary public so as to provide protection and legal certainty for the parties making it.

Penalty is one of the common ways held in an agreement to protect a injured party from delays in achievement.

Keywords: *Buying and Selling, Land*

ABSTRAK

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Salah satu cara untuk menguasai tanah atau memiliki tanah melalui proses jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar yang telah dijanjikan. Kehidupan manusia bergantung pada tanah.

Dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli tanah sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagu para pihak yang membuatnya.

Denda merupakan salah satu cara yang umum diadakan dalam suatu perjanjian untuk melindungi pihak yang dirugikan dari keterlambatan pemenuhan prestasi.

Kata Kunci : *Jual Beli, Tanah*

1. PENDAHULUAN

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah melalui jual beli. Proses Jual beli merupakan salah satu

cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah. Dalam jual beli, terjadi suatu hubungan hukum antara penjual dengan pembeli yang saling bertimbal balik, dimana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pembeli

mengikatkan diri untuk membayar harga barang dengan jumlah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbuatan hukum jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Notaris sekaligus juga merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, jual beli tanah dan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Persyaratan yang menyangkut objek jual beli, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak atas tanah tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Persyaratan yang menyangkut subjek jual beli, misalnya pembeli belum bisa membayar lunas harga objek jual belinya jadi membayar dengan uang muka. Namun apabila hanya membayar dengan uang muka maka seluruh syarat belum terpenuhi, apabila persyaratan-persyaratan yang menyangkut jual beli tanah tersebut belum dapat dipenuhi oleh para pihak, maka penandatanganan terhadap akta jual beli tanah belum bisa dilakukan di hadapan Notaris, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya. Pada prakteknya, untuk mengatasi kendala-kendala tersebut di atas dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan uang muka di hadapan notaris.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan uang muka merupakan perjanjian tak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk

perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan keinginan dalam sebuah perjanjian kemauannya.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan perbuatan hukum dari para pihak yang berkepentingan kemudian ditetapkan sebagai suatu peraturan.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah yang aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, pelunasan harga jual beli tanah belum terjadi sehingga belum dapat dilakukan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Penyerahan hak atas tanah dilakukan sekaligus pada saat pembuatan akta jual beli tanah di hadapan notaris.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan syarat-syaratnya, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Tujuan Penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui kekuatan hukum akta notaris atas perjanjian jual beli tanah dengan uang muka; dan 2) Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas kelalaian pembayaran pelunasan jual beli tanah.

2. METODELOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, yaitu dengan mengumpulkan data dari Peraturan Perundang-Undangan yang diperoleh dari berbagai sumber seperti buku-buku, website, dan catatan-catatan penting yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

Data yang diperoleh secara yuridis sosiologis yaitu berdasarkan penelitian di lapangan pada instansi yang terkait dengan permasalahan yang diteliti yang berkaitan dengan kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dengan uang muka yang dilakukan dihadapan notaris maupun undang-undang.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Akta Notaris Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Uang Muka

Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang diadakan dengan cara tertulis dan perjanjian yang dilakukan

dengan cara lisan. Untuk kedua bentuk perjanjian tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah dijadikan alat bukti bila sampai terjadi sengketa terhadap perjanjian tersebut, Sedangkan dalam bentuk lisan jika terjadi perselisihan, maka sebagai alat pembuktian akan lebih sulit, disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi juga itikad baik para pihak dalam perjanjian itu.

Dalam praktek, para pihak dari suatu perjanjian menginginkan dibuat dalam bentuk tertulis dan dilegalisir oleh notaris atau dalam bentuk akta otentik (akta notariil) untuk memperkuat kedudukan para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari. Ada beberapa bentuk perjanjian tertulis yang diatur dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak. Para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tandatangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian, namun pihak yang menyangkal adalah pihak yang harus

membuktikan penyangkalannya.

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

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.

Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah seperti dengan cicilan atau dengan uang muka (*dwon Pymment*). Sedangkan persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya menggunakan uang muka maka jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat dan di lain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya pengurusan penerbitan bukti hak atas tanah secara lunas, sehingga baru

dibayar sebahagian dari harga yang disepakati secara bersama antara para pihak.

Walaupun dengan keadaan tersebut maka akan dapat menghambat pembuatan suatu akta jual beli, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertipikat selesai diurus atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya.

Bahwa di dalam menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli dengan uang muka.

Pengertian pengikatan jual beli menurut R.Subekti dalam bukunya adalah “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.”¹

Menurut R.Subekti dalam bukunya, pengikatan jual beli adalah “perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya dan belum terjadinya

¹ R.Subekti, 2006. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet-3. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm.89

pelunasan harga obyek jual beli atau sertipikat masih diroya.”²

Pengikatan jual beli merupakan sebuah tindakan yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pengikatan jual beli dengan uang muka dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli dengan cash (lunas).

Jual beli tanah secara cicilan tersebut adalah tidak sama dengan yang dimaksud dalam jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang (Notaris) karena sudah tercakup ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang mana dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan dengan uang muka sebagai pengikat. Di dalam pengikatan jual beli tanah secara cicilan sudah termuat adanya perjanjian, adanya pengikatan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan adanya pihak yang berjanji untuk membayar suatu harga meskipun dengan sistem cicilan. Untuk mengatasi hal tersebut dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Perikatan Jual Beli (PJB).

Proses jual beli tanah merupakan bagian dari tindakan hukum transaksi jual beli tanah yang tunduk pada hukum pertanahan nasional, dimana hukum pertanahan sendiri mengisyaratkan bahwa jual beli terhadap tanah harus

dilakukan secara tunai dan terang. Namun demikian, dalam praktek lapangannya walaupun tanah belum dibayar lunas dan syarat-syarat administratif belum bisa terpenuhi, sehingga timbullah perikatan jual beli untuk melindungi para pihak terhadap hak dan kewajiban, yang menyatakan kesanggupan menjual dan membeli dikemudian hari pada saat pembayaran dilunasi.

Suatu perikatan terpenuhi jika perikatan dilakukan dengan menggunakan uang cash walaupun dengan uang muka, maka pemenuhan isi perikatan secara menyeluruh perikatan telah mencapai tujuan dan memiliki kekuatan hukum yang sama selama prestasi terpenuhi, sehingga hubungan hukum antara pemilik tanah berjalan semestinya hingga selesai.

B. Akibat Hukum Kelalaian Pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah.

Di dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak, maka segala sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan oleh mereka. Sebagai suatu bentuk dari perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban tersebut yang dituangkan dalam suatu perjanjian disebut sebagai prestasi. Prestasi adalah suatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dan kreditor dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripadaperikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat tiga kemungkinan bentuk prestasi, yaitu memberikan sesuatu,

² Ibid, hlm.92

berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi untuk memberikan sesuatu bertujuan menyerahkan suatu benda untuk dinikmati atau dimiliki atau mengembalikan suatu benda untuk dikuasai atau dinikmati oleh kreditor, misalnya perjanjian sewa menyewa atau perjanjian jualbeli.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan 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 tertentu oleh pihak tertentu.

Timbulnya tanggung jawab hukum itu dikarenakan adanya salah satu pihak melakukan kesalahan (perbuatan melawan hukum) atau wanprestasi dalam jual beli tanah.

Jadi tanggung jawab hukum itu muncul apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dan kesalahan itu dapat didasarkan atas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Wanprestasi muncul karena adanya kesalahan yaitu debitur tidak memenuhi kewajibannya baik karena kesengajaan atau kelalaian. Kesalahan yang dilakukan oleh debitur misalnya apabila si penjual telah melakukan penagihan pelunasan tanah kepada si pembeli sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi pembeli tetap tidak bisa melunasi harga tanah sesuai dengan kesepakatan awal antara kedua pihak setelah dilakukannya di depan notaris. Maka dari itu pembeli dianggap telah melakukan wanprestasi yang artinya pembeli tidak bisa memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yaitu melakukan pembayaran harga tanah

tetapi tidak bisa melunasi harga tanah dan pihak notaris telah mengingatkan sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi tidak ada pelunasan harga tanah setelah di ingatkan oleh pihak notaris. Oleh karena itu muncul akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi. Apabila wanprestasi yang timbul akibat pembeli yang tidak bisa melunasi harga tanah dengan penjual tidak bisa diselesaikan dengan mediasi maka akan diselesaikan dengan cara pengadilan yaitu dengan putusan hakim, setelah itu biarkan hakim yang memutuskan sesuai dengan bukti yang ada. Pembuktian dalam wanprestasi berdasarkan perjanjian, maka yang harus dibuktikan di pengadilan adalah hal hal apa sajakah yang dilanggar dalam perjanjian oleh tergugat. Maka tanggung jawab hukum yang harus dilakukan oleh pembeli karena telah melakukan wanprestasi yaitu sesuai dengan Pasal 1276 KUHperdata yang intinya: (1) Memenuhi dan melaksanakan perjanjian; (2) Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi; (3) Membayar ganti rugi; (4) Membatalkan perjanjian; (5) Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Di dalam jual beli tanah apabila setelah adanya kesepakatan antara keduanya yaitu penjual dan pembeli dan telah melakukan hak dan kewajiban dimana pembeli sudah melakukan kewajiban yaitu membayar harga tanah dan penjual sudah mengalihkan hak milik atas tanah tetapi ternyata tanah tersebut mengandung sengketa, sehingga pembeli mengalami kerugian karena sudah membayar harga tanah tetapi tanah tersebut bukan milik penjual dan merupakan tanah sengketa, oleh karena itu pihak penjual dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHperdata. Seseorang dapat

dikatakan melakukan perbuatan hukum apabila adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum serta terdapat unsur kesalahan didalamnya. Dampak dari dilakukannya perbuatan melawan hukum itu adalah adanya kerugian yang muncul. Didalam perbuatan melawan hukum yang harus dibuktikan adalah kesalahan yang telah diperbuat tergugat (penjual) sehingga menimbulkan kerugian. Menurut pasal 1866 KUHperdata alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari “bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah”.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitor agar dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi teguran itu. Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa:

“Si berutang adalah lalai, bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Bahwa dengan demikian, dalam hal melakukan kelalaian, undang-undang mewajibkan pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai kepada notaris. Pernyataan lalai adalah suatu penegasan, dimana jika debitor belum berprestasi pada saat yang ditentukan dalam pernyataan lalai, maka saat itu adalah cukup bukti bahwa debitor lalai dan bertanggung jawab atas segala akibatnya.

Waktu pembayaran atau sejak saat dilakukannya tindakan-tindakan yang dilarang menurut perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tanpa diperlukan lagi

suatu pernyataan tertulis dari pemilik tanah. Adanya pengecualian tersebut disebabkan karena pasal-pasal mengenai hukum perjanjian yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdatahnya bersifat mengatur (tidak bersifat memaksa) dan berlakunya asas kebebasan berkontrak yang diatur di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga para pihak diperbolehkan untuk membuat pengaturan sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktek notaris, notaris juga sering menentukan dengan tegas dalam setiap perjanjian timbal balik yang dibuat dihadapannya bahwanya dengan melewati waktu yang ditentukan untuk berprestasi telah cukup menjadi bukti bagi kedua pihak bahwa salah satu pihak telah lalai.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian apabila salah satu pihak lalai dan untuk menuntut berdasarkan pada pasal-pasal yang telah disepakati. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah antara lain:

1. Pembeli lalai dan menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dilunasi atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo, ataupun pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar dendaitu.
3. Penjual melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihaklain.

Perjanjian pengikatan jual beli

tanah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan oleh kedua belah pihak. Penjual dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah jika pembeli tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu, jika pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi karena suatu sebab, perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diputuskan.

Pembeli juga dapat memutuskan perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam keadaan di mana pihak penjual tidak dapat menyerahkan objek beserta hak-hak yang melekat di atasnya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan tidak cocok dengan gambar denah atau spesifikasi teknis bangunan sesuai yang diperjanjikan. Jika keadaan ini terjadi maka pihak penjual wajib mengembalikan uang yang telah diterima, ditambahkan dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi yang telah disepakati, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme peradilan yang berlaku.

Pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya dalam perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam asas personalia dari suatu perjanjian.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa ketika debitur telah lalai dalam melakukan pelunasan pada saat jatuh tempo, maka proses jual beli tanah tetap pada semestinya namun harus memberikan alasan akibat ari pada wanprestasi tersebut (kelalaian).

terlambat dalam melakukan pembayaran tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah namun pengingat jual beli tetap masih bisa berjalan sesuai kesepakatan. Hal ini dikarenakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tersebut cukup dibuktikan dengan suatu pernyataan tertulis dari pembeli tanah dan kewajiban bagi pemilik tanah untuk memberikan pernyataan lalai dapat ditiadakan.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. 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,
2. Pada perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat di antara pemilik tanah dengan pembeli/debitur selaku pembeli wajib melakukan pelunasan tanah. Jika pembeli tidak membayar pelunasan, maka pemilik tanah selaku penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli tanah sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya serta memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh pemilik tanah dengan pembeli tersebut dapat memberikan perlindungan hukum.

B. Saran

1. Mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik
2. Penulis berharap untuk melindungi pemilik tanah dari keterlambatan pembayaran uang muka yang dilakukan oleh pembeli, maka pemilik tanah dapat meminta untuk diperjanjikan adanya denda terhadap keterlambatan dalam pembayaran tersebut. Denda merupakan salah satu cara yang umum diadakan dalam suatu perjanjian untuk melindungi pihak yang dirugikan dari keterlambatan pemenuhan prestasi.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku Bacaan**

Abdul kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti. Bandung.

-----, 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan Ketiga Bandung PT Citra Aditya Bakti.

Agus Yudha Hernoko 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laks Bang Mediatama.

H.R Daeng Naja, 2009, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Bandung, PT Cipta Aditya Bakti.

Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2010, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Muhammad, Abdulkadir, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

R. Subekti, 1997. *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, cet. 4 . Bandung.

-----, 2002. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, cet. 3.

R. Setiawan, 2008, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* Bandung: PT Bima Cipta.

Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Subekti, R., Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia,

Salim H.S, 2005, *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika

Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, ps. 1 ayat (1).

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.

Wirjono Pradjodikoro, 1996, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Bale Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang
Undang
Hukum
Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun
1960. Tentang Peraturan Dasar
Pokok-pokok Agraria. UU

Undang-Undang Nomor 30
Tahun 2004 tentang Jabatan
Notaris

C. Lain-lain

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian>, diakses pada 22 November 2019)