

TESIS

**IMPLIKASI HUKUM TIDAK ADANYA BATAS WAKTU
PELAKSANAAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT
DI HADAPAN NOTARIS**



Oleh:

WAHYUNI EKA PUTRI

B022171020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020



HALAMAN JUDUL

**IMPLIKASI HUKUM TIDAK ADANYA BATAS WAKTU
PELAKSANAAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI YANG DIBUAT
DI HADAPAN NOTARIS**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

WAHYUNI EKA PUTRI

B022171020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020



TESIS

IMPLIKASI HUKUM TIDAK ADANYA BATAS WAKTU PELAKSANAAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

Disusun dan diajukan oleh:

WAHYUNI EKA PUTRI
B022171020

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 22 Oktober 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui:

Komisi Penasihat


Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
Ketua


Dr. Hasbir P, S.H., M.H.
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin


Santi Nur, S.H., M.H.



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Wahyuni Eka Putri
Nim : B022171020
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul Analisis Wanprestasi yang Tidak Ditentukan Waktunya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang buka karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 22 Juni 2020

Yang membuat pernyataan,



Wahyuni Eka Putri
NIM. B022171020



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, Alhamdulillah Rabbil Alamin puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, Tak lupa pula shalawat dan salam penulis kirimkan kepada Rasulullah Muhammad Sallallahu alaihi wasallam, yang menjadi suri tauladan dan rahmat bagi seluruh alam. Adapun judul penelitian tesis ini adalah **“Implikasi Hukum Tidak Adanya Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Di Hadapan Notaris”** dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu penulis berharap semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen-dosen, serta berbagai pihak yang memberikan banyak sumbangsih, oleh karena itu melalui tulisan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih kepada :

1. Kedua Orang Tua tercinta H. Muh. Amir Saleh, S.H., M.H dan Hj. Hamdaningsih, S.H., M.H atas segala doa, perhatian, dan kasih sayang sejak penulis lahir hingga pada saat ini.
2. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.



3. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H dan Dr. Hasbir P, S.H., M. selaku Komisi Penasehat dalam penulisan tesis ini yang telah meluangkan waktunya memberikan dorongan, bimbingan, dan saran kepada penulis.
6. Dr. Oky Deviany, S.H., M.H., Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Andi Tenri Famauri, S.H., M.H. selaku Tim Penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
7. Febert Ricardo Pinontoan, S.H dan Dr. Ria Trisnomurti, S.H., M.H selaku narasumber yang telah berbagi ilmu dan informasi kepada penulis.
8. Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah membagi ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan.
9. Seluruh staff Tata Usaha dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, staff Program Studi Magister Kenotariatan terkhusus kepada Alfiah Firdaus, dan



Aksa yang selama ini telah banyak membantu dari awal perkuliahan hingga akhir studi penulis.

10. Saudara Kandung penulis, Nurul Dwi Mentari, S.E dan Adelia Tri Andini terimakasih telah menjadi penyemangat penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Sahabat-sahabat penulis (Yayang, Disa, Mey, Ila, Ilmi, Ita, Eky, Eki, Mutia, Dede, Fikar, Oliv, Tamy, Ami, Dian, Fhemy, Wafiya, Kikoy, Fiqhi), dan Achmad Fauzi, S.H., M.Kn yang telah menemani, dan memberikan bantuan serta motivasi untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Rekan-rekan seperjuangan Autentik 2017 terimakasih atas kebersamaannya selama ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. *Aamiin Yaa Rabbal'alaamiin*. Terima kasih.

Makassar, 10 Juli 2020

Wahyuni Eka Putri



ABSTRAK

WAHYUNI EKA PUTRI. Analisis Wanprestasi yang Tidak Ditentukan Waktunya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris (dibimbing oleh Ahmadi Miru, dan Hasbir P.).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum terhadap tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan apakah notaris dapat digugat akibat adanya wanprestasi terhadap isi akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan yang diperoleh baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori-teori hukum yang ada, untuk selanjutnya dideskripsikan lebih lanjut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Tidak disebutkannya secara terang dan jelas batas waktu pelaksanaan prestasi dalam PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, pada dasarnya tidak memiliki implikasi hukum terhadap akta otentik yang telah dibuat karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Meski demikian, hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak karena terdapat celah bagi pihak yang tidak beritikad baik untuk selalu menunda pelaksanaan prestasi dalam PPJB tersebut. Hal ini tentunya mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan PPJB sebagai suatu perjanjian pendahuluan sebelum melanjutkan ke perjanjian pokok yaitu jual beli dengan melakukan penandatanganan AJB di hadapan PPAT. (2) Notaris tidak bertanggung jawab atas pelaksanaan prestasi dari akta yang dibuatnya, termasuk jika terjadi wanprestasi terhadap isi Akta PPJB yang dibuatnya. Notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran isi yang termuat dalam akta yang dibuatnya. Oleh sebab itu, terhadap adanya wanprestasi dalam PPJB yang dibuat di hadapan Notaris sebagaimana kasus yang diteliti, maka Notaris tidak dapat dituntut untuk bertanggung jawab selama akta yang dibuat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan yang termuat dalam akta tersebut dijamin kebenarannya oleh Notaris.

Kata Kunci: Notaris, Pengikatan Jual beli, Wanprestasi.



ABSTRACT

WAHYUNI EKA PUTRI (B022171020), *ANALYSIS OF DEFAULT DUE TO NO TIME LIMIT IN THE COMMITMENT OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT MADE BEFORE THE NOTARY* (supervised by Ahmadi Miru and Hasbir P)

This study aimed to analyze the legal implications of the absence of a deadline for the implementation of performance in the commitment of sale and purchase agreement made before a notary and whether the notary can be sued due to the default on the contents of the Commitment of Sale and Purchase Agreement deed made by him.

The type of research was normative legal research. The approach used in this research was a statute approach and a case approach. The material obtained from both primary and secondary legal materials is then analyzed qualitatively based on existing legal theories, for further description.

The results show that (1) The legal implication of the absence of a deadline for the implementation of performance in the Commitment of Sale and Purchase Agreement made before a Notary basically has no legal implications against the authentic deed that has been made because it is in line with the provisions of legislative rules. However, the absence of a time limit that is clearly stated in the Commitment of Sale and Purchase Agreement can result in losses for one party because there is a gap for parties who do not have good faith to always delay the implementation of the performance in Commitment of Sale and Purchase Agreement. This of course resulted in legal uncertainty in the implementation of The Commitment of Sale and Purchase Agreement as a preliminary agreement before proceeding to the main agreement, namely the sale and purchase by signing the Sale and Purchase Deed before the Land Deed Official. (2) The notary is not liable for the performance of the deed he makes, including if there is a default on the contents of the Deed of the Sale and Purchase Agreement he made. The notary is only liable for the accuracy of the content contained in the deed he makes. Therefore, for the existence of defaults in the Commitment of Sale and Purchase Agreement made before a Notary as the case being investigated, the Notary cannot be held liable as long as the deed is in line with legislative rules, and what is contained in the deed is guaranteed by the Notary Public.

Keywords: Notary, Commitment of Sale and Purchase, Default.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Orisinalitas Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	9
1. Perjanjian Pada Umumnya	9
2. Perjanjian Jual Beli	19
3. Perjanjian Pengikat Jual Beli	21
4. Akta Jual Beli	24
5. Wanprestasi	25
6. Jabatan Notaris	30
1. Notaris sebagai Jabatan Publik	30



2. Kewenangan Notaris	31
3. Akta Otentik dan Kekuatan Pembuktian	35
4. Tanggung Jawab Notaris.....	41
D. Landasan Teori	46
1. Teori Kepastian Hukum	46
2. Teori Perlindungan Hukum	47
E. Kerangka Pikir.....	51
BAB III METODE PENELITIAN.....	54
A. Tipe Penelitian	54
B. Jenis Pendekatan	54
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	55
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	56
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Implikasi Hukum Perjanjian Tanpa Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi	58
B. Tanggung Jawab Notaris Atas Wanprestasi Salah Satu Pihak.....	69
BAB V PENUTUP.....	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran	85
DAFTAR PUSTAKA.....	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kelangsungan hidup manusia. Pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, sebagai tempat tinggal, sebagai tempat untuk melangsungkan kehidupannya, atau sebagai objek dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, diperlukan adanya pengaturan khusus yang mengatur tentang tanah. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Berdasarkan amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA). Dengan berlakunya UUPA, maka segala ketentuan mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagaimana diatur dalam Buku kedua *Burgerlijk Wetbook* (selanjutnya disebut BW) dicabut pada saat mulai berlakunya UUPA.

Salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat terkait tanah adalah jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 BW menyatakan

adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu menyerahkan dan menyerahkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang



lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dengan demikian, jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang biasa dikenal dengan nama perjanjian jual beli.

Dengan berlakunya UUPA, untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, harus dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), yaitu akta jual beli (selanjutnya disebut AJB). AJB ini kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau biasa disebut balik nama di Kantor Pertanahan setempat. Dengan dilakukannya ketentuan prosedur tersebut, maka hak atas tanah yang merupakan milik penjual telah beralih kepada pembeli.

Meskipun demikian, adakalanya pembuatan AJB di hadapan PPAT belum dapat dilakukan karena belum memenuhi salah satu atau beberapa persyaratan yang dibutuhkan. Misalnya, tanah yang akan dijual masih belum diterbitkan sertifikatnya ataupun pembayaran harganya masih belum lunas/masih dicicil. Oleh karena itu, PPAT dapat menolak membuat akta terkait perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah.

Salah satu solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (yang selanjutnya disebut PPJB), yang dibuat di hadapan notaris. PPJB adalah suatu perjanjian yang

oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dan melaksanakan masing-masing dikemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di



hadapan PPAT. PPJB merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang baru sekedar meletakkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.

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:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Selain itu, dengan dibuatnya perjanjian di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik memberikan kekuatan pembuktian sempurna terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Artinya, akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak terkait perbuatan hukum yang dilakukan. Oleh karena itu, apa saja yang tercantum dalam akta otentik tersebut harus dianggap benar oleh hakim, sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan dibuatnya PPJB, para pihak terikat untuk melaksanakan prestasinya di kemudian hari, yaitu pembuatan AJB di hadapan PPAT apabila semua persyaratan telah dipenuhi. Namun, tidak sedikit pula permasalahan yang ditimbulkan dengan dibuatnya PPJB. Salah satu

permasalahan yang timbul adalah terlambatnya pemenuhan atau pelaksanaan prestasi yang diperjanjikan dalam PPJB.



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:¹

1. sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. terlambat memenuhi prestasi; dan
4. melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan, yang dapat berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Salah satu contohnya, pada kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan hakim dengan nomor putusan: 200/Pt.G/2012/PN.Jkt.Sel., dalam kasus tersebut tergugat selaku pembeli melakukan wanprestasi dengan belum membayar pelunasan harga tanah kepada Penggugat sehingga penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tidak dapat dilaksanakan, hal ini merugikan Penggugat karena selain AJB yang belum dapat terselesaikan, pelunasan atas harga yang telah disepakati juga belum dapat diambil. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena alasan Penggugat menjual sebidang tanahnya yaitu untuk dijadikan modal usaha yang pada akhirnya juga terhambat akibat tergugat.

Pada kasus tersebut, tergugat selaku pembeli selalu menolak untuk

penandatanganan AJB dengan alasan bahwa uang pelunasan

Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta,



dalam jual beli yang diperjanjikan dipergunakan untuk kepentingan lain. Tergugat selalu meminta waktu tambahan untuk pelaksanaan prestasinya, padahal Penggugat telah melaksanakan kewajibannya agar penandatanganan AJB dapat segera dilakukan. Atas tindakan tergugat tersebut, berdasarkan putusan hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diketahui bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat sebanyak Rp.880.000.000, (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) sebagai keuntungan yang berpotensi didapatkan apabila tergugat tidak wanprestasi.

Contoh kasus di atas hanya salah satu bentuk wanprestasi dalam PPJB yang akibatnya menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak karena haknya tidak dapat diterima sebagaimana mestinya. Dengan demikian, dalam PPJB sebagai perjanjian pendahuluan harusnya mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, berdasarkan hal inilah penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian lebih jauh terkait pelaksanaan prestasi yang tidak tepat waktu dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat di hadapan notaris.

Berdasarkan uraian di atas, maka isu hukum yang muncul adalah implikasi hukum dari tidak ditentukannya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum di antara para pihak. Selain itu, juga perlu dianalisis

peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli



agar dapat melindungi kepentingan para pihak sehingga dalam perjanjian tersebut saling menguntungkan sebagai wujud kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah implikasi hukum tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris?
2. Bagaimanakah tanggung jawab notaris akibat adanya wanprestasi terhadap isi akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami implikasi hukum tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris.
2. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab notaris akibat adanya wanprestasi terhadap isi akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya.



D. Manfaat Penelitian

Suatu karya ilmiah atau penelitian yang baik adalah yang dapat memberikan manfaat, baik secara teori maupun praktis. Oleh sebab itu, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Manfaat akademis dari penelitian ini yaitu diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai penelitian lain yang terkait dengan kedudukan implikasi hukum tidak adanya batas waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris, dan peran notaris terhadap perlindungan dan kepastian hukum para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.
2. Manfaat praktis dari penelitian ini yaitu diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi untuk para pembuat kebijakan dalam menyusun pengaturan lainnya tentang perjanjian pengikat jual beli, khususnya yang berkaitan dengan batas waktu pelaksanaan prestasi, agar kepastian hukum bagi para pihak tidak terabaikan.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjamin orisinalitas penelitian ini, berikut dicantumkan beberapa publikasi ilmiah yang membahas tentang PPJB dan perbedaannya dengan penelitian yang dilakukan:

1. Analisis Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah No. 280K/Pdt/2006), yang ditulis oleh Andhita Mitza Dwitama, dan Herni Widanarti pada Diponegoro Law Review Volume 5



Nomor 2 Tahun 2016. Pada penelitian ini secara umum membahas terkait kasus yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 280K/Pdt/2006, khususnya berkaitan dengan ada-tidaknya wanprestasi yang terjadi dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB. Sementara, dalam penelitian tesis ini membahas terkait implikasi hukum tidak adanya batas waktu yang disebutkan secara tegas dalam PPJB bagi para pihak, dan juga kemungkinan gugatan terhadap notaris yang membuat PPJB tersebut.

2. Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang), yang ditulis oleh Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati pada Diponegoro Law Review Volume 5 Nomor 2 Tahun 2016. Pada penelitian ini membahas mengenai sebab-sebab dan faktor yang memengaruhi terjadinya wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan, serta membahas mengenai proses penyelesaian sengketa dari wanprestasi tersebut. Hal ini jelas berbeda dengan objek kajian dalam penelitian tesis yang dilakukan, karena pada tesis ini yang menjadi objek kajian adalah tidak adanya batas waktu yang dicantumkan secara tegas dalam PPJB serta gugatan yang dapat diberikan kepada notaris yang membuat PPJB.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata *overeenkomst* dalam bahasa Belanda, atau *agreement* dalam bahasa Inggris.² Perjanjian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah “*persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.*”³ Sedangkan berdasarkan Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) menjelaskan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 BW ialah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pengertian perjanjian menurut Ahmadi Miru dalam bukunya yang berjudul hukum kontrak dan perancangan kontrak dipersamakan dengan kontrak yaitu suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang



²uady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, 2015, Jakarta, h. 179
³emen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 5, h. 458

lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁴

b. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas yang dapat digunakan sebagai dasar atau pedoman sebelum membuat suatu perjanjian, yaitu:⁵

1) Asas konsensualisme

Maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya suatu perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antar para pihak, lahirnya perjanjian meskipun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka, atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

2) Asas kebebasan berkontrak

Asas ini merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak, bebas melakukan dengan siapa

melakukan perjanjian, bebas menentukan isi atau klausul perjanjian,



Miru, *Op.Cit.*, h. 2
3-5

bebas menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Asas kebebasan berkontak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang lain dalam melakukan perjanjian.

3) Asas mengikatnya suatu perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) BW yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4) Asas iktikad baik

Ketentuan tentang asas iktikad baik ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan iktikad baik. Kewajiban tersebut merupakan wujud dari sikap hati-hati yang merupakan

mbangan asas iktikad baik.



Dalam literatur lain, terdapat asas lain yang dapat digunakan dalam perjanjian yaitu:⁶

1) Asas kepribadian

Asas ini berdasarkan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 BW. Berdasarkan Pasal 1315 BW bahwa *“pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain daripada untuk dirinya sendiri”*. Kemudian Pasal 1340 ayat (1) BW bahwa *“persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”*. Meski demikian, terdapat pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 ayat (1) BW bahwa:

Lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna untuk kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.

2) Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditor mempunyai hak untuk menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan Debitor, tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan iktikad baik. Dengan demikian, terlihat hak kreditor kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperhatikan iktikad baik, sehingga kreditor dan debitor keduanya seimbang.

⁶Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 47-49



3) Asas kepastian hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Kepastian hukum ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang – undang bagi para pihak.

4) Asas moral

Asas ini dapat dijumpai dari perbuatan sukarela seseorang seperti *zaakwaarneming* yang diatur dalam Pasal 1354 BW, juga dapat ditemui dalam Pasal 1339 BW yang memberi motivasi kepada pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya menyangkut hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan (moral)

5) Asas kepatutan

Asas ini dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1339 BW yang mengatur bahwa suatu 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.

c. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, dikenal beberapa unsur-unsur yang termuat dalam perjanjian itu sendiri. Yaitu:⁷



Miru, *Op.Cit.*, h. 31-32

1) Unsur esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena akan sangat memengaruhi keberadaan suatu perjanjian tersebut. Dalam hal ini unsur esensialia suatu perjanjian adalah kesepakatan. Karena tanpa adanya kesepakatan para pihak, maka perjanjian tersebut tidak ada.

2) Unsur naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.

3) Unsur aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

d. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Dalam hukum perdata di Indonesia, khususnya berkaitan dengan hukum perjanjian, untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian akan mengacu pada Pasal 1320 BW tentang syarat sahnya perjanjian yaitu:⁸



14-31

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara baik yang dilakukan secara tegas maupun tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan. Beberapa cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah dengan cara tertulis, dengan cara lisan, dengan simbol-simbol tertentu, bahkan dengan berdiam diri.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Untuk mengadakan perjanjian, para pihak harus cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Seorang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian jika orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Sebaliknya setiap orang yang berumur 21 tahun ke atas, oleh hukum dianggap cakap, kecuali karena suatu hal dia ditaruh di bawah pengampuan, seperti mata gelap, dungu, sakit ingatan, atau pemboros. Sementara itu, dalam Pasal 1330 BW, ditentukan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang

mpuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang; dan
umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah



melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun dalam perkembangannya, khusus terkait orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian, sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.

3) Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian, objek yang diperjanjikan haruslah jelas dan ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu. Meski demikian, hal tersebut terdapat perbedaan sebagaimana yang diatur dalam BW dan pendapat sarjana hukum pada umumnya yang membedakan prestasi yaitu dapat berupa menyerahkan/memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu sebab yang halal

Istilah kata halal dalam syarat sahnya perjanjian terkait suatu sebab yang halal bukan merupakan lawan dari kata haram dalam hukum

, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi



perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Selain syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW di atas, juga dapat dilihat berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 UUJN terkait syarat-syarat penghadap yang merupakan para pihak dalam perjanjian. Terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi oleh penghadap atau para pihak untuk menghadap notaris, yaitu:⁹

- a) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum; dan
- c) Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan. Pengenalan oleh notaris dinyatakan secara tegas dalam akta.

Terhadap pelanggaran Pasal 39 UUJN tersebut ditentukan dalam Pasal 41 UUJN bahwa pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Dalam *literature* lain juga ditemui beberapa syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari:¹⁰

- a) Syarat tambahan sahnya perjanjian

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian yang juga berlaku terhadap seluruh bentuk dan jenis perjanjian adalah

sebagaimana yang disebut antara lain dalam Pasal 1338 ayat (3)

10. S, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012
Fuady, *Op.Cit.*, h. 185-186



BW dan 1339 BW yaitu perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik; perjanjian mengikat sesuai kepatutan; perjanjian mengikat sesuai kebiasaan; perjanjian harus sesuai dengan undang-undang (hanya terhadap yang bersifat hukum memaksa); perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

b) Syarat khusus formalitas sahnya perjanjian

Tentang syarat khusus (berlaku hanya untuk perjanjian-perjanjian khusus saja) yang bersifat formalitas terhadap sahnya suatu perjanjian yaitu harus dibuat secara tertulis, misalnya terhadap perjanjian hibah, perjanjian penanggungan, dan sebagainya; harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, misalnya perjanjian yang berbentuk akta pendirian perseroan terbatas harus dibuat oleh notaris, atau perjanjian jual beli tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c) Syarat khusus substantif sahnya perjanjian

Tentang syarat khusus (berlaku hanya untuk perjanjian-perjanjian khusus saja) yang bersifat substantif terhadap sahnya suatu perjanjian antara lain bahwa agar suatu perjanjian gadai sah, maka harus diperjanjikan bahwa barang objek gadai tersebut haruslah dialihkan dari pihak pemberi gadai ke pihak penerima gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1152 BW.¹¹



¹¹ Berdasarkan Pasal 1152 ayat (1) BW yang mengatur bahwa "Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang-piutang hanya dapat diperoleh dengan membawa barang gadainya dibawah kekuasaan penguasa gadai oleh pemberi gadai atau seorang pihak ketiga. Tentang siapa yang telah disetujui oleh kedua pihak tersebut ditentukan dalam ayat (2) menentukan bahwa "Tak sah adalah hak gadai atas segala

2. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 BW. Berdasarkan Pasal 1457 BW bahwa:

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan. Kesepakatan para pihak tersebut berkaitan dengan unsur esensial dan aksidentalita dari perjanjian jual beli.¹² Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta otentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.¹³

Asas konsensual atau konsensualisme berasal dari bahasa latin yaitu *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.¹⁴ Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320, yaitu: "*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikat*



dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kemauan si berpiutang". Maksud kata "dialihkan" berarti diserahkan dari pemberi gadai, dengan demikian objek gadai harus berada dalam penguasaan si penerima. hal ini penguasaan secara fisik, bukan penguasaan secara yuridis
Miru, *Op.Cit.*, h. 126
. 127
i, *Hukum Perjanjian* Cet. Ke-19, PT Intermasa, Jakarta, 2002, h. 15

dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal”¹⁵

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, serta pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁶

Berkaitan dengan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli, dapat dilihat pada Pasal 1474 BW dan Pasal 1513 BW. Pasal 1474 BW mengatur dua kewajiban bagi pihak penjual yaitu kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, dan kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan. Adapun Pasal 1513 BW mengatur berkaitan dengan kewajiban pembeli yaitu melakukan pembayaran harga barang yang telah disepakati.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana



¹⁵ Salim H.S., *Hukum Kontrak “Teori dan Teknik Peyusunan Kontrak”*, Sinar Grafika, Jakarta,

para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligatoir, maka baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.¹⁷

Terdapat empat unsur PPJB yang tercantum dalam definisi yang dikemukakan oleh Herlien Budiono di atas, yaitu:¹⁸

- a) Esensi perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perjanjian bantuan;
- b) Fungsinya, yaitu perjanjian pendahuluan;
- c) Bentuknya bebas; dan
- d) Substansi, yaitu berupa janji-janji yang harus dipenuhi.

Selanjutnya, Subekti memberikan pengertian terkait PPJB yaitu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁹ Adapun unsur-unsur PPJB dalam definisi yang dikemukakan oleh Subekti tersebut yaitu:²⁰

- a) Adanya perjanjian atau hubungan hukum;
- b) Adanya pihak penjual dan pembeli;
- c) Objek sangat luas, karena dapat berupa bergerak dan tidak bergerak;



¹⁷ Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya, Jakarta, 2008, h. 270

¹⁸ Subekti, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 267

¹⁹ Subekti, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 268

- d) Alasan-alasan dibuatnya PPJB, seperti sertifikat belum ada, dan belum terjadi pelunasan harga.

Pada literatur lain, Salim HS menggunakan istilah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) untuk memberikan definisi, yaitu surat tanda bukti yang dibuat di muka dan di hadapan notaris, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban antara pihak pertama/calon penjual dengan pihak kedua/calon pembeli, dimana pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan objek jual beli kepada pihak kedua, dan pihak kedua berjanji dan mengikatkan dirinya akan membeli objek yang akan dijualnya apabila syarat-syaratnya sudah terpenuhi.²¹

Terdapat enam unsur yang tercantum dalam definisi APPJB di atas, yaitu:²²

- a) Adanya surat tanda bukti;
- b) Adanya pejabat yang berwenang;
- c) Adanya subjek hukum;
- d) Adanya objek hukum;
- e) Adanya hak dan kewajiban; dan
- f) Adanya syarat.

Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum

akukannya tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut

. 269



tentunya bergantung pada situasi dan kondisi dari macam janji-janji yang telah disepakati para pihak.²³

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut.²⁴

Terdapat beberapa alasan para pihak dalam perjanjian melakukan pengikatan jual beli, yaitu:²⁵

- 1) Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
- 2) Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
- 3) Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
- 4) Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan pihak lain



²³ Budiono, *Demikian Akta Ini "Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, h. 115
²⁴ Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, h. 624, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2505/1868> pada 16 Oktober

4. Akta Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada didalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual beli.²⁶

Persyaratan pembuatan AJB, yaitu penyerahan sertifikat tanah asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu PPAT dalam hal ini yang berwenang, tidak akan membuat Akta Jual Beli apabila penjual tidak menyerahkan. Selain itu, alasan lain jika bangunan rumah belum selesai dibangun maka sertifikat atas tanah tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh karena sertifikat belum keluar, maka PPAT akan menolak untuk membuat Akta Jual Beli, dan tidak dibenarkan apabila mengizinkan pihak penjual dan pihak pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli jika Pajak Perolehan Hak yang merupakan kewajiban pihak penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pihak pembeli belum disetorkan pada Kas Negara dan Kas Daerah.²⁷



Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, h.47. Akses, *Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah*, diakses dari galakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/ pada 7 Agustus 2019

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.²⁸

B. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor.²⁹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.³⁰ Seorang debitor dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya, atau memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.³¹ Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.³²

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah



²⁸ HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 180.
²⁹ Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, h. 74
³⁰ i, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, h. 146
³¹ adir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,

ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.³³

Wanprestasi dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:³⁴

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan salah satu pihak untuk tidak melaksanakan prestasinya, maupun karena kelalaian salah satu pihak.³⁵ Bagi pihak yang wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:³⁶

- 1) Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi);
- 2) Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

Dengan demikian, ada dua kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Namun, apabila diurai lebih jauh, kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:³⁷

- 1) Pembatalan kontrak saja;
- 2) Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
- 3) Pemenuhan kontrak saja;
- 4) Pemenuhan kontrak disertai dengan ganti rugi.



R. Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 15
i, *Hukum Perjanjian* Cet. Ke-19, PT Intermasa, Jakarta, 2002, h. 45
yan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*,
ndo Persada, Jakarta, 2006, h. 357
di Miru, *Op.Cit.*, h. 75
. 72

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 BW, yang menyatakan bahwa:³⁸

penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya

Pasal tersebut di atas, memberikan penjelasan alasan seseorang dapat diwajibkan melakukan pembayaran ganti kerugian yaitu setelah adanya pernyataan telah melakukan kelalaian namun tetap melalaikannya, dan tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukannya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, sehingga timbullah kewajiban untuk melakukan pembayaran ganti kerugian sesuai dengan tuntutan yang diberikan. Pernyataan lalai pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu yang wajar kepada pihak yang wanprestasi untuk memenuhi prestasinya. Terkait dengan pernyataan lalai atau peringatan, diatur dalam Pasal 1238 BW yang mensyaratkan bahwa pernyataan lalai dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu dengan surat perintah (*exploit* jurusita) atau dengan sebuah akta sejenis.

Ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian berdasarkan Pasal 1243 BW tersebut, yaitu:³⁹



³⁸ Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, h. 12
³⁹ Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, h. 13.

- 1) Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai;
- 2) Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.

Namun hal yang perlu diperhatikan, bahwa tidak semua wanprestasi harus diberikan peringatan atau pernyataan lalai. Hal ini terkait dengan faktor yang memengaruhi pemenuhan prestasi sebagai wujud pelaksanaan kewajiban kontraktual, yaitu faktor *otonom* dan faktor *heteronom*. Faktor *otonom* merupakan faktor utama atau faktor penentu primer⁴⁰ dalam menentukan isi kontrak. Artinya, sifat serta luasnya hak dan kewajiban para pihak dapat dilihat dari kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Dengan demikian, setiap perjanjian yang dibuat secara sah atau berdasarkan Pasal 1320 BW mempunyai kekuatan hukum mengikat yang sama dengan undang-undang yang bersifat memaksa.



akan faktor penentu dalam upaya mengetahui keterikatan kontraktual para pihak (hak an yang timbul dari kontrak ditentukan oleh apa yang diperjanjikan para pihak melalui pernyataan mereka).

Kemudian, faktor *heteronom* yang merupakan faktor penentu *subsidiar*⁴¹ untuk menentukan daya mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat pada rumusan Pasal 1339 BW yang mengatur bahwa:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dengan menganalisis ketentuan pasal tersebut, kekuatan mengikat suatu perjanjian juga didasarkan pada sifat perjanjian, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Selain itu, pasal lain yang dapat dirujuk untuk mengelaborasi faktor *heteronom* dalam suatu perjanjian adalah Pasal 1347 BW, yang mengatur bahwa “hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

Dengan memerhatikan rumusan Pasal 1339 BW dan Pasal 1347 BW, maka faktor *heteronom* yang merupakan faktor penentu *subsidiar* untuk menentukan daya mengikatnya suatu perjanjian terdiri dari:⁴²

- a) Syarat yang biasa diperjanjikan (*bestandig gebruikelijk beding*);
- b) Kepatutan;
- c) Kebiasaan; dan
- d) Undang-undang.



akan faktor yang muncul di luar dari apa yang ditegaskan para pihak dalam kontraknya. muncul apabila faktor otonom tidak mampu memberi jawaban penyelesaian. Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Graha Pustaka Group, Jakarta, 2014, h. 249

C. Jabatan Notaris

1. Notaris sebagai Jabatan Publik

Jabatan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ), dan Kode Etik Notaris, maka notaris adalah suatu jabatan yang melaksanakan sebagian kegiatan tugas negara dalam bidang hukum keperdataan dengan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik yang diminta oleh para pihak yang menghadap. Seorang notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang Kenotariatan. Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya harus memiliki kriteria sebagai berikut:⁴³

- 1) Berjiwa Pancasila;
- 2) Taat kepada hukum, sumpah jabatan dan Kode Etik Notaris; dan
- 3) Berbahasa Indonesia yang baik.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat hukum. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.⁴⁴ Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang



adid Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010,
Hong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve,
1, h. 444.

keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar atau unimpeachable*), yang tutup mulut dan yang membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dikemudian hari.⁴⁵

2. Kewenangan Notaris

Kewenangan sama artinya dengan wewenang yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk memengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu yang dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.⁴⁶ Wewenang notaris berdasarkan hukum administrasi dapat diperoleh secara atribusi, yaitu pemberian wewenang baru kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum⁴⁷ yang dulu kewenangan itu tidak atau belum dimiliki oleh organ atau lembaga yang lain. Notaris memiliki kewenangan yang diciptakan serta diberikan UUJN oleh karena itu kewenangan notaris tidak diperoleh dari lembaga lain, melainkan secara langsung diperoleh dari UUJN yang mengatur secara tegas mengenai tugas jabatannya. Notaris memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) UUJN.

Wewenang notaris dapat dilaksanakan serta dijalankan hanya sebatas pada yurisdiksi/wilayah hukum yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam

. 448.

Big Bahasa Indonesia, Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 1.170.

Prof. Dr. H. Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, 2017, h. 22.



UUJN dan dalam kewenangannya tersebut seorang notaris dapat melaksanakan segala bentuk perbuatan hukum sesuai keinginan para pihak yang membutuhkan selama keinginan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, Pancasila dan ketertiban umum. Kewenangan notaris dalam Pasal 15 UUJN tersebut dapat dibagi menjadi 3 kewenangan yaitu:⁴⁸

a) Kewenangan Umum Notaris

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN ditentukan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Akta yang harus dibuat oleh seorang notaris yaitu terkait dengan semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu aturan hukum untuk dibuat dan yang dikehendaki oleh orang yang bersangkutan. Beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain. Salah satu aktanya adalah akta risalah lelang, khusus mengenai pembuatan akta tersebut notaris harus mengikuti berbagai tahapan dan prosedur yang kemudian dinyatakan lulus oleh Kementerian Keuangan. Berdasarkan wewenang yang dimiliki seorang notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN yakni notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Kehendak para pihak kemudian dituangkan ke dalam tulisan yang

akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna,

Adjie, *Hukum Notariat Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2007, h.78.



sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti tulisan yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Teori kepastian hukum adalah tujuan utama dari hukum⁴⁹ menurut Utrecht, teori tersebut mengandung dua pengertian yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

b) Kewenangan Khusus Notaris

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUJN telah diatur terkait kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, yaitu:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus;
- 2) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus;



aliyo, *Pengantar Ilmu Hukum, Buku Panduan Mahasiswa*, PT Prenahlindo, Jakarta,

- 3) Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

c) Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 ayat (3) UUJN dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian adalah wewenang yang berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).⁵⁰ Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Batasan mengenai peraturan perundang-undangan ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara⁵¹ bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik tingkat pusat maupun tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum



. 82.
. 83.

3. Akta Otentik dan Kekuatan Pembuktian

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*” menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu: 1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*). 2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.⁵²

Pengertian akta berdasarkan Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 adalah:

surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.⁵³

Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatanganan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874 BW dan Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan



⁵² Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, h. 149

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.⁵⁴

Pasal 165 Herziene Indonesisch Reglemen (HIR) dan 285 Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg), akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Pasal 101 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau

hukum yang tercantum didalamnya.

Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, LaksbangPressindo, Yogyakarta,



Kewenangan utama dari notaris adalah untuk membuat akta otentik, untuk dapat suatu akta memiliki otentisitasnya sebagai akta otentik maka harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 BW, yaitu:⁵⁵

- a) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*tenberstaan*) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan notaris sebagai pejabat umum.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan otentisitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (*comparanten*)
- c) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁵⁶



Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013, h. Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h.148

- a) Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)
- d) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum dalam bidang hukum privat.

Berdasarkan Pasal 1870 BW, suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia



sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁵⁷

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut:⁵⁸

1) Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta.

2) Formal (*Formale Bewijskracht*)

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk

membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal bulan,

⁵⁷ i, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, h.27

⁵⁸ Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, na, Bandung, 2008, h.72-74



tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris (pada akta berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak saksi, dan notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

3) Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak

dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam



akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggungjawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

4. Tanggung Jawab Notaris

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang secara etimologi berarti kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Pertanggungjawaban adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada hal yang boleh dituntut, dipersalahkan, dan sebagainya). notaris selaku pejabat umum, oleh penguasa yang berwenang untuk kepentingan setiap warga Negara diangkat secara sah, diberikan wewenang untuk memberikan otentisitas kepada tulisan-tulisannya mengenai perbuatan-perbuatan, persetujuan-persetujuan, dan ketetapan-ketetapan dari orang-orang yang menghadap kepadanya agar masyarakat memperoleh kepastian hukum dari akta yang dibuat oleh notaris atas kehendak para pihak yang semula keinginan tersebut sudah



disampaikan oleh para pihak kepada notaris dan berniat untuk dituangkan ke dalam bentuk akta otentik.

Menurut Hans Kelsen pertanggungjawaban dibagi menjadi empat macam yaitu:⁵⁹

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Pertanggungjawaban merupakan sikap atau tindakan untuk menanggung akibat dari segala perbuatan atau sikap yang dilakukan untuk menanggung segala risiko ataupun konsekuensi yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. Seorang notaris, dalam menjalankan jabatannya mempunyai tanggung jawab yang lahir dari adanya kewajiban dan

gan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan

Kelsen, terjemahan Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, 2006, h. 140.



tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya. Pertanggungjawaban notaris dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu:⁶⁰

1. Pertanggungjawaban Administrasi Notaris

Secara hukum administrasi, UUJN memberikan kewenangan kepada notaris, ketika ketentuan yang diberikan tersebut tidak diindahkan maka akan menimbulkan akibat hukum, akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi akta dibawah tangan. Notaris merupakan Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.

2. Pertanggungjawaban Perdata Notaris

Sebagai notaris dalam melaksanakan kewenangannya, pertanggungjawaban secara perdata adalah yang sangat berat, karena tuntutan tersebut dalam jumlah yang besar, dapat terjadi disebabkan kesalahan yang sebenarnya belum begitu dapat dipertanggungjawabkan notarisnya. Apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang notaris melaksanakan kewenangannya

peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta

Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata ta yang Dibuatnya, Tesis, Magister Kenotariatan Universita Islam Indonesia, 2017, h. 82



pertanggungjawabannya, karena notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.⁶¹

Pertanggungjawaban notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Notaris bertanggung jawab terhadap para pihak yang bersangkutan mana kala akta yang dihasilkan terdapat cacat dalam bentuk, hanya merupakan suatu akta yang dibuat dibawah tangan. Dalam semua hal tersebut notaris memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi.

Asnahwati H. Herwidi mengatakan bahwa, pada dasarnya notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut ke dalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶² Meski demikian, notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata



Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, h. 32.

Afifah, *Op.Cit.*, h. 82

berdasarkan tuntutan adanya perbuatan melanggar hukum, artinya walaupun notaris hanya mengkonstatir keinginan dari para pihak atau penghadap bukan berarti notaris tidak melakukan perbuatan bertentangan dengan hukum.⁶³

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum secara perdata notaris dapat dituntut untuk mengganti kerugian-kerugian para pihak yang berupa kerugian materiil dan dapat pula berupa kerugian immaterial. Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immaterial, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. Dengan adanya akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum, mengakibatkan timbulnya suatu kerugian, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi. Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 BW, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum.⁶⁴

3. Pertanggung jawaban Pidana Notaris

Dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya notaris dapat bertanggung jawab atas pidana, perdata maupun administratif sesuai dengan pelanggaran ataupun kelalaiannya, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang sekiranya dilanggar oleh notaris.

Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat

ni, *Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik yang Mengandung Keterangan Palsu (Studi a Medan)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2007, h. 61.
Afifah, *Op.Cit.*



dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.

D. Landasan Teori

Pada penelitian ini, penulis menggunakan dua teori sebagai landasan atau dasar dalam menganalisis kasus atau isu yang sedang diteliti untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Pengertian Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶⁵

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui

dan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Edisi ke-2 Cetakan ke-5, Liberty, 2007, h. 27



kemanan hukum bagi individu dari kesewenangan perintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antar putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.⁶⁶

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶⁷ Perlindungan hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, sedangkan perlindungan yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.⁶⁸

Lili Rasjidi dan I. B. Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar



Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada, Jakarta, 2008, h.158
Rahardjo, *Op.Cit.*, h. 54
Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk – Produk Masyarakat Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Disertasi, Program Doktor Fakultas Hukum Widyadarmasurabaya, 2010, h. 18

adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif.⁶⁹ Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Hakikatnya, setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum.⁷⁰

Selain itu, Setiono berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁷¹ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁷²

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan



Setiono dan I B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1990, h. 120
Muchsin, *Rule Of law (Supremasi Hukum)*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret, 2004, h. 3
Setiono, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1990, h. 20.

dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁷³

- a. Perlindungan Hukum Preventif. Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *Rule of The Law*. Menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berpikir dengan berlandaskan Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.⁷⁴

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo, awal mula

mulanya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum

in, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Disertasi, Program
tas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2003, h. 14
s M. Hadjon, *Op.Cit.*, h. 38



alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁷⁵

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan adanya berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membantai berbagai kepentingan di lain pihak.⁷⁶ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.⁷⁷ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antar anggota-anggota masyarakat dan antara perorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷⁸



o Raharjo, *Op.Cit.*, h. 38

. 69
. 69-70

E. Kerangka Pikir

Penelitian ini didasarkan pada pemikiran bahwa berdasarkan asas keseimbangan yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Artinya, setiap perjanjian yang dibuat para pihak mengharuskan para pihak (kreditor dan debitor) melaksanakan prestasinya agar keseimbangan dapat terwujud, termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun dalam pelaksanaannya, masih terdapat pihak yang lalai dalam melaksanakan prestasinya sebagaimana dikehendaki oleh asas keseimbangan tersebut. Kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan prestasinya merupakan salah satu bentuk wanprestasi. Pada dasarnya, wanprestasi dapat berwujud tidak terlaksananya prestasi sama sekali, terlaksana tapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, atau terlambat dalam pelaksanaannya. Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada pelaksanaan prestasi yang tidak tepat waktu (terlambat dalam pelaksanaannya) yang merugikan pihak lainnya dalam PPJB.

Pada dasarnya seseorang melakukan perjanjian jual beli, karena adanya kebutuhan yang ingin dipenuhi. Misalnya dalam hal jual beli rumah, sang penjual membutuhkan dana baik untuk modal usaha maupun kebutuhan lainnya dan pembeli juga membutuhkan rumah baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Dalam hal ini, kedua belah pihak memiliki kebutuhan yang ingin dipenuhi sehingga terjadilah jual beli.

beli yang dilakukan berkepastian hukum, maka dibuatlah akta berupa Akta Jual Beli (AJB). Namun, terkadang terdapat situasi dan



kondisi yang tidak memungkinkan pembuatan AJB. Oleh sebab itu, agar perjanjian jual beli yang dilakukan tetap berkepastian hukum bagi kedua belah pihak, maka langkah yang ditempuh melalui pembuatan PPJB di hadapan notaris.

Pembuatan PPJB tersebut ternyata belum sepenuhnya menjadi jaminan akan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya dalam hal ini pelaksanaannya terlambat yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Pada dasarnya, selain untuk mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak, PPJB juga dibuat dengan tujuan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terkait pemenuhan hak-hak yang dimiliki sebagaimana yang diperjanjian, terkhusus bagi pelaksanaan perjanjian itu sendiri agar tidak menimbulkan kerugian.

Berdasarkan hal tersebut, dalam penelitian ini akan menganalisis terkait terpenuhinya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan prestasi yang tidak tepat waktu sebagaimana yang tertuang PPJB yang dibuat di hadapan notaris oleh para pihak. Untuk menganalisis kepastian hukumnya, tentu harus dianalisis pula terkait kekuatan mengikat PPJB dan juga implikasi hukum yang timbul didalamnya. Selain itu, untuk mencapai perlindungan hukumnya, harus pula dikaji terkait hak-hak apa saja yang telah dilanggar, dan kerugian dalam bentuk apa saja yang telah dialami oleh salah satu pihak. Selain itu, agar

adilan tidak terabaikan harus pula dianalisis tentang alasan prestasi yang tertuang dalam PPJB terlambat dilaksanakan. Hal



ini bertujuan untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri yaitu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

