

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN OLEH PT.CISADANE PERDANA DI KOTA DEPOK

Dyah Ayu Silviana

Endang Sri Santi, Triyono

Hukum Perdata Agraria

ABSTRAK

Tanah dan Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini sama halnya dengan kebutuhan akan sandang dan pangan. Disisi lain perkembangan perekonomian dan bisnis pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan yang pesat. Diantaranya perbuatan hukum yang merupakan kepemilikan perumahan yaitu perbuatan hukum mengenai jual beli. Jual beli terhadap perumahan yang merupakan jual beli rumah beserta tanahnya tidak selamanya dilaksanakan dengan kontan dan tunai. Maka untuk pemilikan rumah banyak pihak Perusahaan Pengembang yang kemudian memakai surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli baku sebagai perjanjian jual belinya, yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Umum (Notaris). Meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan. Maka keadaan seperti ini akan menjadi permasalahan seberapa besar pembuktian dan kepastian hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan.

Dalam peneltian in akan dibahas tentang kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan berdasarkan subyek dan obyek penelitian. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, bahwa Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok dengan nasabah adalah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat secara dibawah tangan, yaitu kekuatannya berdasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan Perlindungan

hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Kata Kunci : Pengikatan Jual Beli, akta dibawah tangan

Abstrak

Land and Housing is a basic human need that has a very important role in people's lives. Housing needs of people today as well as the need for food and shelter. On the other hand economic development and residential land development business is also experiencing rapid growth. Among these legal actions is the act of housing ownership laws regarding the sale and purchase. The sale and purchase of the housing is selling house and land is not always carried out with cash and cash. So much for the housing developer company then used the letter standard Sale and Purchase Agreement as a sale purchase agreement, which is not made before the General Officer (Notary). Although it was set on buying and selling land, but the format is merely a binding sale and purchase agreement is a form that can be said as pendahuluan agreement. So a situation like this would be a problem how much evidence and legal certainty of binding sale and purchase agreement made under the hand.

In other research will be discussed in the power of the law of treaties binding sale and purchase of land made under the hand, especially when made by PT Cisadane Prime in Depok and legal protection of the parties to the purchase agreement made under the hand.

The study is a descriptive analysis with empirical juridical approach, whereas the data obtained through library research and field research based on the subject and object of research. Furthermore, the data were analyzed qualitatively.

From the results of this study concluded that the legal force of treaties binding sale deed of land made under the hand, especially when made by PT Cisadane Prime in Depok to the customer is to have the same legal force to the deed of Sale and Purchase agreement (SPA) created under the arms, the strength based on the Civil Code Article 1338 Civil Code, which reads: all agreements made legally valid as a law for those who make it and the legal protection of the fulfillment of the rights of the parties where one party in default under binding purchase agreement is dependent upon the strength of binding sale and purchase agreement made, that if made by deed under the hand of protection in accordance with the protection of the deed under hand. Meanwhile, when made by a notary or the deed itself aktanya be notaril that force protection in accordance with the protection of an authentic deed.

Keywords: Sale and Purchase, the deed under the hand

PENDAHULUAN

Kebutuhan penyediaan tanah dan perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan sehingga, Pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, terbatasnya ketersediaan lahan atau tanah yang ada, membuat kebutuhan akan lahan atau tanah juga menjadi semakin tinggi. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹

Dalam praktiknya, tidak setiap dalam jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai, salah satunya adalah jual beliterhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak perusahaan pengembang yang kemudian merupakan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara buku (standard contract) sebagai perjanjian jual belinya walaupun peralihan hak atas tanahnya tetap akan mengacu pada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur Pertanahan.

Apabila dalam praktek, masyarakat awam biasanya jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi. Hal ini tidak dilarang, akan tetapi hal ini akan menimbulkan kesulitan bagi si pembeli ketika ia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanahnya yang dia beli dikantor pertanahan sehingga pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah. Sedangkan pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut.

Keadaan tersebut penulis jumpai dalam proses jual beli pada perumahan yang di bangun oleh perusahaan pengembang/developer, dalam hal ini penulis menarik kasus riil yang terjadi pada pengadaan perumahan di kota Depok, dimana salah satu perusahaan pengembang/developer yaitu PT. Cisadane Perdana dalam melakukan perjanjian jual beli pada penjualan rumah yang telah dibangunnya memakai surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku yang dibuat tidak dihadapan Notaris.

Terhadap perjanjian tersebut hanya dilakukan antara penjual yaitu PT. Cisadane Perdana dimana konsumen hanya perlu menyetujui saja isinya. Selain itu perjanjian pengikatan jual beli dibuat tidak dihadapan notaris sehingga dengan sendirinya merupakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan.

Dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPAJB) di buat dihadapan Notaris agar untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktian nantinya.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering di pakai perjanjian pengikatan jual beli tetapi tidak pernah diatur dalam Peraturan-Undangan yang

¹ Djoko Prakoso, Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987), hal 1

berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga bagaimana kekuatan hukumnya perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah. Dari keadaan tersebut perjanjian pengikatan jual beli dibuat karena sertifikat sedang dalam proses pengurusan. Dimana perjanjian awal para pihak berjanji dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di kemudian hari (apabila pembayaran tersebut lunas) dan apabila hal – hal yang disepakati telah terpenuhi.

PERMASALAHAN

1. Bagaimana kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah antara PT. Cisadane Perdana dengan Pihak Pembeli yang dibuat di bawah tangan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan oleh PT. Cisadane Perdana Kota Depok ?

TUJUAN PENELITIAN

1. Mengetahui dan memaparkan tentang kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat di bawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana di Kota Depok.
2. Mengetahui dan memaparkan tentang Perbandingan pengaturan perlindungan hukum yang diterima bagi para pihak dalam pengikatan perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan, bila dibandingkan dengan akta Notaris sebagai alat bukti otentik.

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang

Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara...ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...*Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi*.²

Hak Atas Tanah

Hak hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya

Hak-hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1 yaitu :

- a. Hak milik.
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Pengertian Perikatan.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op. Cit. Halaman

**DIPONEGORO LAW REVIEW**

Volume 1, Nomor 2, Tahun 2013

Online di <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>

Perikatan adalah ikatan dalam bidang hukum harta benda antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya. Jika dijabarkan ialah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan.

Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu³ :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu Hal Tertentu
- Suatu sebab yang halal.

Unsur-unsur Perjanjian.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- Ada pihak yang saling berjanji;
- Ada persetujuan;
- Ada tujuan yang hendak dicapai;
- Ada prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan obyek perjanjian;
- Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi obyek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Tinjauan umum berakhirnya suatu perjanjian.

Suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus karena :

- Para pihak menentukan berlakunya kontrak untuk jangka waktu tertentu,

- Undang - Undang menentukan batas waktu berlakunya suatu kontrak (Pasal 1066 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
- Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam kontrak pemberian kuasa (Pasal 1813 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata), kontrak perburuhan (Pasal 163 huruf j Kitab Undang - Undang Hukum Perdata), dan kontrak perseroan (Pasal 1646 ayat (4) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata),
- Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan kontrak, misalnya dalam kontrak kerja atau kontrak sewa-menyewa,
- Karena putusan hakim,
- Tujuan kontrak telah tercapai, misalnya kontrak pemborongan,
- Dengan persetujuan para pihak.⁴

Pengertian 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 harga yang telah dijanjikan.⁵

Hak dan kewajiban para pihak jual beli

Kewajiban yang utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menangguk atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

³ R.Subekti, R Tjitrosudibio, Op.cit, hal 338

- ⁴ R. Setiawan. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 68.



- ⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002, hlm. 79.

DIPONEGORO LAW REVIEW

Volume 1, Nomor 2, Tahun 2013

Online di <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶

Tinjauan Tentang Akta

Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁷

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Autentik

Akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang - Undang yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berkuasa (pejabat umum) untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya.

2. Akta dibawah tangan

Menurut Pasal 1874 Kitab Undang - Undang Hukum

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal.75

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979),

Perdata, akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara

Pejabat yang berwenang

(Pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti.



DIPONEGORO LAW REVIEW

Volume 1, Nomor 2, Tahun 2013

Online di <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁸

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan Perundang - Undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut tata cara jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya atas tanah tersebut.

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

1. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Antara PT. Cisadane Perdana Dengan Pihak Pembeli Yang Dibuat Di Bawah Tangan.

Pada prakteknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering dipergunakan sebagai perjanjian pendahuluan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun ternyata terhadap Perjanjian

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 6.

Pengikatan Jual Beli itu sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah ada diatur secara khusus dalam peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Disamping itu persyaratan lainnya apabila pelaksanaan jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan Aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga hak atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual beli.

Namun apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum terpenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dalam hal ini maksudnya belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat karena belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Karena keadaan tertundanya jual beli hak atas tanah tersebut dengan sendirinya, tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut sebagaimana diterangkan di atas dan untuk kelancaran tertib administrasi

dalam bidang pertanahan maka dibuatlah sebuah perjanjian pendahuluan yaitu berupa akta pengikatan jual beli (PJB), dimana didalam isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli hak atas tanah namun secara formal, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya telah diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Pengikatan Jual Beli.

Hal yang sama juga diungkapkan terhadap kedudukan dari Pengikatan Jual Beli (PJB) oleh Notaris Nindita Utari,SH., yang penulis wawancarai pada tanggal 20 Februari 2013, mengungkapkan bahwa awalnya Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, karena belum diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan tanah, hanya saja jika dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yaitu dalam hal ini Notaris, maka kekuatan hukum dari Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta Notaril sehingga menjadi bersifat Akta Otentik.

Jadi, semua Akta yang dibuat antara para pihak sendiri secara tertulis dalam Akta dibawah tangan, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya juga dibolehkan di mana saja. Maka Akta dibawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

Maka dengan demikian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh PT Cisadane Perdana Kotamadya di

Depok dengan pihak nasabah yang membeli tanah beserta bangunan rumahnya termasuk melakukan ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara PT Cisadane Perdana Kotamadya Depok dengan pihak nasabah dan dibuat bukan di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris, sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terhadap hal ini pihak perusahaan yang diwakili oleh Bapak Glenn Hendra Gunadirdja dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku kuasa berdasarkan surat kuasa demikian sah mewakili Direksi dari PT Cisadane Perdana Kotamadya di Depok menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana Kota di Depok dengan nasabah dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan di atasnya hanyalah bersifat sebagai perjanjian pengikat semata atau perjanjian pendahuluan, apabila nasabah telah melunasi semua kewajibannya maka pihak PT Cisadane Perdana Kota di Depok akan membuatkan akta jual-beli dihadapan Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas oleh nasabah. Lebih lanjut menurut Bapak Glenn Hendra Gunadirdja kedudukan hukum atas perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana Kotamadya di Depok dengan nasabah walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi Undang - Undang bagi yang membuatnya.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Khususnya Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Di Bawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Kotamadya Depok.

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau Pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya, apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di tunjuk oleh pihak

penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatkan Akta Jual Beli.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan, khususnya yang dibuat oleh PT Cisadane Perdana Kotamadya di Depok dengan nasabah adalah sama dengan kekuatan hukum yang dimiliki oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara dibawah tangan, karena dimana kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan Akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

DAFTAR PUSTAKA

- Djoko Prakoso, Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987),
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*,
- R. Setiawan. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002,