

ABSTRAK

Pada umumnya suatu perjanjian atau perikatan itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa pun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, baik tertulis maupun tidak tertulis. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak diatur secara jelas dalam bentuk-bentuk perjanjian yang terdapat di KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan pengejawantahan dari asas kebebasan berkontrak, di mana para pihak secara bebas dapat menentukan keinginannya. Dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah selain memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian dalam KUHPerdota pasal 1320, dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli, khususnya yang berkaitan dengan tanah yang berhubungan dengan harta bersama diperlukan suatu persetujuan dari pasangannya baik itu suami maupun isteri untuk ikut serta menandatangani perjanjian tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. Hal tersebut perlu diperhatikan guna menjaga keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sehingga tidak menimbulkan akibat hukum yang tidak dikehendaki di kemudian hari. Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah, selaku pejabat yang berwenang membuat akta otentik seperti yang ditetapkan undang-undang wajib membuat Akta sedemikian rupa sesuai dengan ketentuan UU Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huruf a untuk Notaris dan Penjelasan Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak yang bersangkutan. Tanpa adanya persetujuan atau izin dari suami atau isteri terkait perbuatan hukum atas harta bersama, suatu akta otentik dapat digugat untuk dimohonkan pembatalannya di pengadilan. Namun dalam pengajuan gugatan pembatalan suatu perjanjian perlu diperhatikan pula daluwarsa gugatan atas perbuatan hukum seperti yang ditentukan oleh Pasal 1454 KUHPerdota, yaitu maksimal 5 (lima) tahun. Apabila melewati ketentuan waktu yang ditentukan oleh Pasal 1454 KUHPerdota, akibatnya perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak walaupun tidak memenuhi unsur subjektif syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Sehingga keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli maupun akta jual beli tersebut tidak mengalami cacat hukum dan sah mengikat para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli, Harta Bersama