

Perlindungan Hukum Melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah di Kantor Pertanahan

Novia Rohali

Noviarohali11@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Jambi, Indonesia

Abstract

Land is one of the important assets in people's lives that are prone to causing disputes. The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is used as a preliminary agreement before the making of the Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Making Office (PPAT). However, the absence of PPJB registration has the potential to cause legal uncertainty and losses for the parties. This study aims to analyze the urgency of recording PPJB Deeds at the Land Office as well as the legal consequences that arise both when the registration is done or not. The research uses normative juridical methods with a legislative and conceptual approach, as well as primary legal materials in the form of UUPA, Government Regulation Number 24 of 1997, and Ministerial Regulation of ATR/KBPN Number 16 of 2021. The results of the study show that the recording of PPJB strengthens the legal position of the parties, provides legal protection and certainty for the object of the agreement, and limits the possibility of transferring rights to other parties outside the agreement. On the other hand, without registration, PPJB remains valid as a deed of agreement, but does not provide maximum protection for the rights of the parties and has the potential to cause disputes in the future. This study recommends that PPJB registration be used as a standard practice in land purchase and sale transactions to minimize legal risks and strengthen the orderly land administration in Indonesia.

Keywords: Recording, Deed, Sale and Purchase Agreement.

Abstrak

Tanah merupakan salah satu aset penting dalam kehidupan masyarakat yang rawan menimbulkan sengketa. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, ketiadaan pencatatan PPJB berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi pencatatan Akta PPJB di Kantor Pertanahan serta akibat hukum yang timbul baik ketika pencatatan dilakukan maupun tidak dilakukan. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta bahan hukum primer berupa UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pencatatan PPJB memperkuat kedudukan hukum para pihak, memberikan perlindungan serta kepastian hukum terhadap objek perjanjian, dan membatasi kemungkinan peralihan hak kepada pihak lain di luar perjanjian. Sebaliknya, tanpa pencatatan, PPJB tetap sah sebagai akta perjanjian, tetapi tidak memberikan perlindungan maksimal terhadap hak para pihak serta berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Penelitian ini merekomendasikan agar pencatatan PPJB dijadikan

praktik baku dalam transaksi jual beli tanah untuk meminimalkan risiko hukum dan memperkuat tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Kata kunci: Pencatatan, Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

PENDAHULUAN

Keseharian manusia tidak terlepas dari tanah, dikarenakan tanah merupakan sumber daya yang penting dalam kehidupannya, tidak terkecuali bagi bangsa Indonesia. Sebagai negara agraris, sebagian besar rakyat Indonesia menggantungkan hidupnya dari tanah. Sedemikian pentingnya arti tanah bagi bangsa Indonesia maka dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia, dituliskan tujuan pembangunan nasional yakni guna mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Adapun salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia¹. Namun karena luasan tanah tidak pernah bertambah sedangkan pertumbuhan penduduk yang membutuhkan tanah meningkat dengan sangat pesat maka sering kali muncul permasalahan terkait pertanahan ini.

Terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah, seperti yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai berikut: "Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 1.Hak milik;
- 2.Hak guna-usaha;
- 3.Hak guna-bangunan;
- 4.Hak pakai;
- 5.Hak sewa;
- 6.Hak membuka tanah;
- 7.Hak memungut hasil hutan;

¹Nurwulan. Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun / Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM. 4 (22) 2015. hlm. 674 - 697

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) tersebut menyatakan bahwa macam-macam hak atas tanah yang harus didaftarkan bagi setiap orang yang ingin memiliki suatu hak atas tanah. Dimana pendaftaran tanah tersebut harus dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum, didalam pada Pasal 19 ayat (1) juga menyatakan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dalam hal ini tentunya pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan ketentuan yang berlaku.

Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menjadi dasar untuk dibuatnya suatu Peraturan Pemerintah yaitu Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pendaftaran ini juga akan memberikan kepastian hukum terhadap tanah. Kepastian Hukum menurut Rahmat Ramadhani ialah:

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesame masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara

kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.²

Selain untuk memberikan kepastian hukum pendaftaran tanah juga mempunyai beberapa tujuan yaitu:

- a. untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
- b. untuk memberikan informasi bagi para pihak, baik bagi pemegang hak maupun pemerintah
- c. untuk tertib administrasi pertanahan³.

Begitu pentingnya alat bukti kepemilikan atas tanah untuk saat ini. Maka dengan melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti kuat atas tanah tersebut karena dapat digunakan pada saat terjadinya konflik maupun sengketa atas tanah.

Setiap subjek dan badan hukum bisa memperoleh hak untuk mempunyai suatu tanah, akibatnya setiap hak atas tanah termasuk objek yang menyatu pada tanah tersebut sebagai suatu duduk perkara hukum⁴. Dengan begitu tentunya membuat meningkatnya harga tanah. Sedangkan untuk memperoleh hak atas tanah dapat melalui beberapa proses yaitu waris, hibah, jual beli dan sebagainya dalam hal perolehan tersebut adanya transaksi jual beli yang dilakukan di hadapan notaris/PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya mencapai kepastian hukum⁵. Melalui proses transaksi dalam memperjual belikan suatu hak kepemilikan tanah dapat dipindahtangankan. Proses transaksi dilakukan dengan cara Akta Jual Beli yang (selanjutnya disebut AJB) atau dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual

²Rahmat Ramadhani. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi Volume 2 Issue 1. Years 2021. hlm. 32-33.

³*Ibid.*

⁴Supriadi. Hukum Agraria. Jakarta. Sinar Grafika. 2007. hlm. 3.

⁵Kholismu Farida. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual. Jurnal Signifikansi Humaniora. Vol. 2, No. 3 (2021) Juni 2021. hlm. 2.

Beli yang (selanjutnya disebut PPJB). PPJB artinya sebuah perjanjian awal yang mengikat dimana terdapat kesepakatan jual beli didalamnya.

Salah satu peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual beli, Jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang biasa dikenal dengan nama perjanjian jual beli. Pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan: “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Tentunya dalam jual beli ini seseorang harus mematuhi 4 (syarat) yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat Maksud dari kata sepakat ialah para pihak bersedia untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli dan menjadikan pedoman bagi para pihak layaknya undang-undang
2. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum Yang dimaksud dengan Cakap ialah bahwa seseorang tersebut mampu secara fisik rohani untuk melakukan klausula klausula yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.
3. Suatu hal tertentu Pasal ini berkaitan dengan objek perjanjian, bahwa obyek yang dapat diperjanjikan merupakan objek yang bernilai ekonomi dan barang tersebut harus diterangkan secara jelas dalam klausul perjanjian
4. Sebab yang diperbolehkan Obyek yang diperjanjikan dalam klausul perjanjian merupakan obyek yang dapat diperjual belikan menurut undang-undang.

Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan obyek jual beli hak atas tanah dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal tersebut lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanah juga memiliki objek perjanjian yang khusus. Apabila terjadi persyaratan Jual Beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya di Indonesia, tidak dapat dipungkiri lagi ketika para pembeli dan penjual seringkali melakukan proses jual beli

untuk kepemilikan tanah tanpa adanya ikatan perjanjian dihadapan Notaris atau membuat akta dihadapan PPAT, maka jika suatu saat terjadi permasalahan sehingga perbuatan ini akan merugikan salah satu pihak ketiga pada saat proses bertransaksi hanya dapat dibuktikan hanya dengan selemba kwitansi pembayaran secara lunas saja.

6

Peralihan hak yang disebabkan oleh tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut berpindah kepada pihak yang lain. Sedangkan peralihan hak yang disebabkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang memiliki salah satu hak meninggal dunia, maka secara otomatis haknya berpindah kepada ahli warisnya⁷. Dalam hal ini PPJB termasuk dalam peralihan yang disebabkan oleh tindakan hukum.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masyarakat yang terdapat masalah dengan ekonominya atau tanah tersebut masih dalam jaminan bank atau masih belum lunas terkait dengan bayar pajaknya dari pihak penjual sehingga pihak pembeli belum membuat AJB dihadapan PPAT. Seringkali masyarakat membuat PPJB terlebih dahulu di hadapan Notaris, selain biaya ringan dan hanya diikat dalam sebuah perjanjian saja namun belum terpenuhinya peralihan hak atas

⁶Ni Nyoman P.S, A.A. Ngurah. W, Peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di Bawah Tangan. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.7 No.6, Juli 2019. hlm.4.

⁷Indri Meiliawati, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Pengikatan Jual-beli yang Diikuti dengan Akta Kuasa Jual (Studi Kasus Di Kabupaten Langkat). Jurnal Repository Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. hlm. 20.

tanah. PPJB merupakan sebuah kesepakatan pokok yang dibuat oleh para pihak baik penjual dengan pembeli sebelum dibuatkan AJB dihadapan PPAT⁸.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli maka harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Pengikatan jual beli harus jelas agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan sehingga dibutuhkan Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta perbuatan hukum lain misalnya pemecahan bidang dalam hal jual beli tanah sebagian.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Pasal 19, yang mana sebelumnya diatur dalam Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10 Tahun 1961 dan untuk saat ini dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, sedangkan Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 16 Tahun 2021). Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

⁸Putu Arya Bagus Utama, et all, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No.1, Februari, 2021, hlm.179.

Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechts kadaster (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Namun dalam parktiknya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah. Pentingnya nilai tanah bagi masyarakat, sehingga menjadikan tanah sebagai salah satu objek yang rawan terjadinya sengketa. Oleh karena itu maka diperlukannya pengaturan khusus yang mengatur tentang tanah sehingga diharapkan mampu mengurangi terjadinya sengketa ini.

Pendaftaran Tanah di Indonesia merupakan amanah dari pada UUPA. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses terbitnya bukti hak kepemilikan yang sah terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Begitu urgensinya pendaftaran tanah ini, sehingga diamanahkan oleh undang-undang yaitu khususnya diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Setiap pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan serta mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan pemegang hak atas tanah tersebut. Terhadap peralihan ini dapat berupa beralih atau dialihkan, terdapat beberapa bentuk peralihan hak atas tanah yaitu:

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya pewarisan dari pewaris kepada ahli waris.
2. Dialihkan adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan⁹.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. UUPA mengadopsi hukum adat, yang mana proses jual beli dilakukan secara tunai dan terang dihadapan PPAT sebagai pejabat yang membantu menteri ATR/BPN dalam hal melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau PPAT Sementara, maksud tunai ialah pembeli membeli secara kontan atau lunas (cash).

Dalam masyarakat masing sering kali ditemui Pembeli yang terkadang tidak dapat melunasi harga jual dikarenakan kondisi tertentu sehingga pembeli hanya dapat

⁹Santoso. Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta. 2010. hlm. 399.

membayar Down Payment (DP/uang muka) terhadap tanah. Kondisi lain yang menyebabkan belum terpenuhinya syarat ditandatanganinya akta jual beli seperti pembeli dan penjual belum membayar pajak, atau sedang dalam proses pemecahan sertifikat. Atas sebab tidak dapat dilaksanakan penandatanganan akta jual beli, para pihak dapat membuat perjanjian pengikatan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli tanah. Hal ini tentunya untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta pengikatan jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ialah AJB yang dibuat di hadapan PPAT.

Hubungan antara individu yang merupakan subjek hukum ataupun badan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum. Salah satu bentuk dari perbuatan hukum tersebut adalah perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya, bebas menentukan syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya.

Pada umumnya suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak, seperti yang dituliskan dalam ketentuan di Pasal 1338 KUHPerdara bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁰ Berdasarkan Pasal tersebut adanya kalimat “semua persetujuan” yang artinya mengakui adanya kebebasan berkontrak dengan pembayaran bahwa

¹⁰R. . Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). Jakarta: Pradnya Paramita. 2006. hlm

perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan spesifikasi standar hukum dalam perundang-undangan dan harus didasarkan dengan itikad baik para pihak yang akan membuat perjanjian dan dalam Pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sesuai ketentuan hukum yang ada maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya¹¹.

Selain itu menganut sistem terbuka, maksud dari sistem terbuka dalam buku III KUHPerdara yakni pembentuk undang-undang memberikan kebebasan/keleluasaan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan aturan dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian melahirkan akibat hukum dari para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut. Mengenai daya ikat perjanjian diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ialah aturan ini menganut asas hukum *pacta sunt servanda*. Agar perjanjian jual beli sah menurut peraturan perundang-undangan maka perjanjian wajib memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara.

Dalam jual beli tanah terlebih dahulu harus menyelesaikan atau melunasi harga jual beli sehingga tidak diperlukan PPJB, yang mana merupakan suatu bentuk kesepakatan para pihak sebelum dilaksanakan penandatanganan AJB dihadapan seorang PPAT atau PPJB biasanya disepakati oleh penjual dan pembeli karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang belum terpenuhi untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang dituangkan dalam AJB.

Dapat dikatakan pula PPJB dapat digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu, seperti persyaratan tentang obyek jual belinya yaitu adanya Sertipikat Tanah sebagai tanda bukti sah mengenai hak tersebut,

¹¹Damew. Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1). 2020.

pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran pajak penjual dan pembeli. Apabila syarat di atas telah terpenuhi maka perpindahan hak atas tanah dapat langsung dilakukan dihadapan PPAT untuk penandatanganan AJB. Seperti contohnya, pembeli ingin membeli sebagian tanah dari bidang tanah yang akan dijual, sehingga perlu dilakukan pemecahan sertifikat terlebih dahulu seluas tanah yang akan dibeli. Keadaan lain contohnya harga jual beli yang disepakati baru bisa dibayar sebagian oleh pembeli maka perlu dilakukan PPJB terlebih dahulu. Atau apabila pada saat PPJB dibuat ternyata pembeli sudah membayar lunas harga jual belinya, tentunya akan merugikan pembeli apabila suatu saat transaksi jual beli berdasarkan PPJB nya diingkari oleh penjual dengan alasan PPJB bukan bukti peralihan hak milik atas tanah.

Keadaan yang seperti ini tentu dapat merugikan salah satu pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda terlebih dahulu penjualan tanahnya, hingga terpenuhinya syarat syarat tersebut, sehingga penjual memerlukan waktu dan proses yang lebih panjang untuk mendapatkan haknya yaitu berupa uang dari hasil penjualan hak atas tanah tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut serta untuk kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli, maka dibuatlah akta PPJB dihadapan notaris sebagai akta pendahulu sebelum AJB dibuat.

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh

para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa PPJB merupakan sebuah terobosan hukum untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. PPJB hingga kini masih dilakukan dalam praktek, meskipun isinya mengenai jual beli hak atas tanah tetapi formatnya hanya sebatas PPJB hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris.

Kewenangan mengenai waktu dimaksudkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik kapan saja tidak mengenal waktu kecuali pada saat sedang cuti resmi dari jabatannya. Selanjutnya kewenangan mengenai tempat, artinya Notaris berwenang membuat akta autentik di wilayah kewenangan jabatannya. Seorang Notaris mempunyai wilayah kewenangan meliputi satu provinsi, jika di luar dari wilayah kewenangan jabatannya tidak boleh membuat akta autentik berdasarkan Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUJN.

Peran Notaris/ PPAT dalam membuat PPJB untuk menghindari terhadap konflik yang nantinya akan terjadi perlunya untuk meneliti dokumen-dokumennya dengan asas kehati-hatian sebagaimana dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 (selanjutnya disebut PERMEN ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021) tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 127 A dan B yang berbunyi :

Pasal 127 A:

“Dalam hal PPAT membuat akta berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dengan tempat kedudukan yang tidak sesuai dengan letak tanah yang diperjanjikan maka PPAT wajib meneliti kelengkapan dokumen dengan

menerapkan asas kehati-hatian untuk melindungi pemilik sebelumnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan”

Pasal 127 B: “Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke kantor pertanahan”

Dengan dilakukannya pembuatan akta mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah ini tentunya akan memberikan kepercayaan bagi penjual atau masyarakat, serta tuntutan akan kepastian hukum mengenai tanah sesuai dengan yang diperjanjikan dan menghindari tindak pidana penipuan atau penyalahgunaan baik penjual atau pembeli tanah. Sehingga ketentuan ini yang mewajibkan akta PPJB dibuat dihadapan notaris sebagai bukti yang kuat yang mengikat para pihak dalam menjalankan klausul yang diperjanjikan.

Terkait dengan hal tersebut tentunya notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta PPJB tanah. Akta PPJB Notariil merupakan satu bentuk akta yang dibuat dihadapan Notaris atas kehendak dan keinginan para pihak dengan memenuhi ketentuan Pasal 38 UUJN yang dapat dilakukan pencatatan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pengaturan Pencatatan Akta PPJB Notariil merupakan satu hal baru dalam praktik hukum kenotariatan dan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun demikian diperlukan kajian yang lebih mendalam terkait dengan hadirnya lembaga pencatatan tersebut. Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 secara substantif mengatur kewajiban PPAT untuk meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan maksud melindungi pemilik sebenarnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan, yang merupakan sebuah keharusan.

Dengan demikian, untuk menggunakan PPJB sebagai bukti peralihan hak milik atas tanah harus memenuhi dua syarat yaitu:

1. Pembeli telah membayar lunas, dan
2. Pembeli telah menguasai objek jual beli dengan itikad baik.

Dari uraian di atas, sebelum melakukan proses pembuatan AJB terdapat suatu perjanjian pendahuluan yang dikenal dengan istilah PPJB. PPJB merupakan perjanjian awal yang tidak diterangkan dalam hukum tanah nasional akan tetapi sekarang telah ada diatur dalam peraturan Permen ATR/KBPN No. 16 Tahun 2021 mengenai pencatatan tanah.

Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif dan bersifat indenpenden. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat PPJB akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan ingin diperjanjikan. Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdota.

Suatu akta notaris wajib mengikuti standar yang telah ditetapkan oleh aturan hukum yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerdota, pengaturan mengenai notaris diatur dalam UUJN. Dalam membuat akta notaris wajib memperhatikan format bentuk akta notaris diatur dalam Pasal 38 UUJN dan Perubahannya yakni:

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta;
 - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
- a. nama lengkap,
 - b. tempat dan tanggal lahir,
 - c. kewarganegaraan,
 - d. pekerjaan,
 - e. jabatan,
 - f. kedudukan,
 - g. tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - h. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat: Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- a. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - b. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - c. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Suatu akta mempunyai karakteristik yang dapat dilihat dari susunan setiap pasal demi pasal saling berkaitan, termasuk pula pada akta PPJB. Akta PPJB Notariil dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu PPJB Lunas dan PPJB Belum Lunas (Angsuran). Untuk PPJB Lunas wajib diikuti dengan Akta Kuasa. Sehubungan dengan dimungkinkannya Akta PPJB yang dibuat para pihak dicatatkan pada Kantor Pertanahan, maka Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021, mengatur dan menentukan hal-hal sebagai berikut:

1. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.
 2. Menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan identitas para pihak ke Kantor Pertanahan
 3. Membawa asli Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan untuk dicatat.
- (Vide Pasal 127B ayat (1) dan ayat (2).

Sedangkan terkait obyek PPJB Notariil ditujukan terhadap tanah yang sudah bersertipikat, dan pada sisi lain masih kurang memadai dari aspek persyaratan. Ini berarti

diperlukan persyaratan tambahan untuk lebih memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yaitu:

- 1) Kewajiban untuk melakukan pengecekan atas obyek atas tanah yang dimaksud dalam PPJB Notariil,
- 2) Kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan SPPT terakhir,
- 3) Kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), karena pihak penjual telah menerima uang dari pihak pembeli
- 4) Kewajiban untuk menyerahkan salinan Akta Kuasa untuk Menjual Notariil¹².

Dalam proses jual beli, Rahmat Ramadhani juga mengatakan bahwa terdapat beberapa tahapan sebelum melakukan jual beli, yaitu:

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya¹³.

Berdasarkan uraian tersebut penulis berpendapat bahwa pencatatan PPJB Notariil atas tanah terdaftar pada Kantor Pertanahan hanya dapat dilakukan terhadap PPJB Notariil yang telah lunas. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 127B ayat (6) Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 yang menyebutkan: "Dalam hal terdapat catatan mengenai PPJB yang dicatatkan maka Hak Atas Tanah tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian".

Sedangkan untuk melakukan proses penghapusan atas pencatatan perjanjian tetap dimungkinkan oleh pihak yang berkepentingan, dengan alasan sebagai berikut: (a) dilakukan pembatalan oleh para pihak yang membuat PPJB Notariil, (b) dilakukan pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, (c) Pihak Pembeli melepaskan haknya kepada Pihak Penjual¹⁴.

¹²Istadevi Utami Rahardika. et all. Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan. Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol. 8 No. 02 Agustus 2023. hlm. 8.

¹³Rahmat Ramadhani, Op. Cit. hlm. 47.

¹⁴Istadevi Utami Rahardika, et all. Op. Cit. hlm. 220.

Sementara itu yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah Pihak Pembeli atau Pihak Kreditur, jika PPJB Notariil atas tanah terdaftar tersebut menggunakan fasilitas kredit dalam proses jual belinya. Akan tetapi pencatatan PPJB Notariil atas tanah terdaftar pada Kantor Pertanahan hanya dapat dilakukan terhadap PPJB Notariil yang telah lunas. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 127B ayat (6) Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 yang menyebutkan: Dalam hal terdapat catatan mengenai PPJB yang dicatatkan maka Hak Atas Tanah tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menjawab dua pokok permasalahan, yaitu: pertama, bagaimana urgensi pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan; dan kedua, apa akibat hukum dari dilakukannya dan tidak dilakukannya pencatatan Akta PPJB atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan.

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pentingnya pencatatan Akta PPJB sebagai upaya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah, serta menjelaskan akibat hukum yang timbul baik dari dilakukannya maupun tidak dilakukannya pencatatan tersebut di Kantor Pertanahan.

Dengan perumusan masalah dan tujuan yang jelas, kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap praktik hukum kenotariatan dan pertanahan, khususnya dalam memperkuat perlindungan hukum melalui optimalisasi mekanisme pencatatan PPJB.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Urgensi Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kita harus mengkaji mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini secara lebih mendalam. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah.

Pendapat Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.¹⁵

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah konkrit¹⁶.

Posisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli

¹⁵Sudikno Mertokusumo. 2004. Arti Penemuan Hukum Majalah Renvoi. Edisi Tahun I No.12. hlm. 48-49

¹⁶*Ibid.*

dapat berlaku 2 (dua) kedudukan tergantung bagaimana perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini dibuat.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: " Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat." Pasal tersebut menjelaskan bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini. Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

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

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam putusan ini ditandatangani di hadapan Notaris, sehingga Akta PPJB dalam putusan ini dapat dikategorikan sebagai akta otentik. Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas "*acta publica probant*

seseipsa", yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya¹⁷. Sementara itu apabila perjanjian pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi akta di bawah tangan. Akta dibawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdota.

Perjanjian pengikatan jual beli jika dibuat dihadapan notaris tentunya mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan sempurna. Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan Akta Notariil karena memang dibuat di hadapan Notaris yang berkedudukan yang sama dengan objek. Keabsahan dalam Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini adalah sah karena perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian dan telah memenuhi unsur syarat sah sebuah perjanjian. Akan tetapi tidak adanya kepastian dari perjanjian tersebut yang mana sewaktu-waktu perjanjian masih tetap berpeluang merugikan salah satu pihak baik itu penjual maupun pembeli. Dengan hadirnya Pengaturan Pencatatan Akta PPJB Notariil merupakan satu hal baru dalam praktik hukum kenotariatan dan tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Namun demikian diperlukan kajian yang lebih mendalam terkait dengan hadirnya lembaga pencatatan tersebut. Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 secara substantif mengatur kewajiban PPAT untuk meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan maksud melindungi pemilik sebenarnya dan mengurangi

¹⁷Lubnah Aljufri. 2012. Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk). Jakarta. Tesis Universitas Indonesia. hlm. 85.

konflik di bidang pertanahan, yang merupakan sebuah keharusan. Diatur dalam Pasal 127 A dan B yang dalam hal ini tentunya dengan dilakukannya pembuatan akta mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah ini tentunya akan memberikan kepercayaan bagi penjual atau masyarakat, serta tuntutan akan kepastian hukum mengenai tanah sesuai dengan yang diperjanjikan dan menghindari tindak pidana penipuan atau penyalahgunaan baik penjual atau pembeli tanah. Sehingga ketentuan ini yang mewajibkan akta PPJB dibuat dihadapan notaris sebagai bukti yang kuat yang mengikat para pihak dalam menjalankan klausul yang diperjanjikan.

2. Akibat Hukum dengan dilakukan dan tidak dilakukannya Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Terdaftar pada Kantor Pertanahan

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau disebut juga dengan perjanjian timbal balik dilihat dari aspek sifat dan akibat hukumnya, dan pada sisi lain disebut sebagai perjanjian bantuan¹⁸. Sebagai perjanjian bantuan maka fungsinya adalah untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yang tujuan akhirnya adalah pada perjanjian pokoknya, yakni perjanjian jual beli. sedangkan Herlien Budiono juga mengatakan bahwa perjanjian bantuan sifatnya memperkuat perjanjian pokok dan keberadaannya pun hanya mungkin jika perjanjian pokoknya ada¹⁹.

Istilah PPJB dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang

¹⁸Budiono, Herlien. 2018. Demikian Akta Ini. Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm. 115.

¹⁹Budiono, Herlien. 2011. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. hlm. 64.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyamakan istilah PPJB, dengan istilah Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 angka 11 PP No. 12 Tahun 2021 yaitu:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.”

Selanjutnya istilah PPJB dalam praktik hukum kenotariatan dijumpai beberapa nama/sebutan pada awal akta yaitu: Pengikatan Jual Beli, Ikatan Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dengan sebutan nama yang sangat singkat yaitu Perjanjian.

PPJB Notariil merupakan perjanjian pokok yang memerlukan instrumen tambahan / ikutan untuk pelaksanaannya yakni dengan Akta Kuasa untuk Menjual, sehingga muncul sebutan Akta PPJB dan Kuasa Menjual yang merupakan satu rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Notaris. Sejalan dengan hal tersebut Habib Adjie dalam salah satu tulisannya berpendapat bahwa Akta PPJB dan Kuasa sering dibuat dalam transaksi hak atas tanah dengan alasan antara lain:

1. Pembeli tidak ingin melakukan balik nama/ peralihan hak, dengan alasan ingin dijual lagi kepada pihak lain (meskipun dalam hal ini pembeli telah membayar lunas kepada penjual).
2. Pembeli tidak ingin segera melakukan balik nama/ peralihan hak, dengan alasan belum punya uang untuk bayar pajak-pajak, (meskipun dalam hal ini pembeli telah membayar lunas kepada penjual).

Bertalian dengan PPJB dan Kuasa untuk Menjual, kedua akta Notariil tersebut sering disebut dengan PPJB Lunas. Dalam PPJB Lunas, fungsi akta Kuasa untuk Menjual dapat dilakukan kepada dirinya sendiri atau orang lain yang dikehendakinya sendiri,

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata yang menyebutkan: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Pemberian Kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 KUH Perdata terdiri dari 3 (tiga) unsur²⁰ yaitu: (a). unsur perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, (b). unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan, harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas, dan (c). unsur atas nama pemberi kuasa, berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Ini berarti ketentuan pengaturan kuasa pada Pasal 1792 KUH Perdata terdapat dua pihak, yaitu: Pemberi kuasa dan Penerima Kuasa yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Untuk PPJB Lunas ini karena suatu saat akan ditindaklanjuti dengan akta PPAT, maka Notaris harus meminta kepada Penjual dan Pembeli untuk menghindari disparitas harga, maka jumlah serta cara pembayarannya harus dicantumkan secara tegas dalam akta PPJB.

PPJB Notariil bisa juga dibuat dihadapan Notaris atas bidang tanah yang dibeli tidak dibayar lunas oleh penjual kepada pembeli, tapi harus dibayar bertahap/ cicilan atau angsuran. Sejalan dengan hal tersebut Habib Adjie berpendapat bahwa dalam membuat akta PPJB untuk bidang tanah yang dibayar secara cicilan / angsuran / bertahap, maka harus ditentukan cara pembayarannya, misalnya:

²⁰Tedjosaputro, L. (2019). Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. *SPEKTRUM HUKUM*, 13(2), 162-180. doi: <http://dx.doi.org/10.35973/sh.v13i2.1085>. hlm. 165

- a. Telah ditentukan besarnya harga jual, kemudian sisanya akan dicicil/diangsurn/bertahap dalam bentuk nominal uang perbulan sampai lunas atau atau sisanya tersebut akan dilunasi dalam jangka waktu tertentu yang tidak ditentukan besarnya cicilan/diangsurn/bertahap.
- b. Pembayaran tersebut harus jelas, karena berkaitan untuk menentukan waktu/saat Pembeli Wanprestasi.
- c. Apakah Wanprestasi akan ditentukan kalau Pembeli tidak bayar beberapa kali secara berturut-turut atau tidak tepat waktu yang sudah dijanjikan.
- d. Tentukan pula cara pembayarannya apakah tunai, pemindah bukuan, dengan cek atau giro atau cara lainnya. Tata cara pembayaran tersebut akan berkaitan pula dengan saat terjadinya Wanprestasi.

Sehubungan dengan Akta Kuasa untuk Menjual sebagai tindak lanjut dari PPJB Lunas, maka kuasa tersebut tidak bisa berakhir atau merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Akta PPJB Lunas tersebut. Hal ini untuk menjamin hak-hak Pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada Penjual. Ini berarti, pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alasan hukum yang sah. Dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali perlu disyaratkan apabila: (a). Pemberian kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian (*integre rend deel*) yang mempunyai alasan hukum yang sah, dan (b). Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa. Ketentuan berakhirnya Kuasa tersebut menjadi tidak mengikat jika dalam akta Kuasa tersebut dicantumkan klausula bahwa ketentuan berakhirnya kuasa tersebut dikecualikan dalam kuasa ini, artinya tidak terikat oleh sebab-sebab berakhirnya kuasa.

Berdasarkan uraian diatas menunjukkan bahwa Akta PPJB Notariil dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu PPJB Lunas dan PPJB Belum Lunas (Angsuran). Untuk PPJB Lunas wajib diikuti dengan Akta Kuasa. Sehubungan dengan dimungkinkannya Akta PPJB yang dibuat para pihak dicatatkan pada Kantor Pertanahan, maka Permen ATR No. 16 Tahun 2021, mengatur dan menentukan hal-hal sebagai berikut:

1. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.
2. Menyampaikan salinan akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan identitas para pihak ke Kantor Pertanahan
3. Membawa asli Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan untuk dicatat.
(Vide Pasal 127B ayat (1) dan ayat (2)).

Pengaturan ketentuan pencatatan PPJB Notariil, dalam Permen ATR No. 16 Tahun 2021, menurut pendapat penulis bahwa obyek PPJB Notariil ditujukan terhadap tanah yang sudah bersertipikat, dan pada sisi lain masih kurang memadai dari aspek persyaratan. Ini berarti diperlukan persyaratan tambahan untuk lebih memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yaitu:

- (1) Kewajiban untuk melakukan pengecekan atas obyek atas tanah yang dimaksud dalam PPJB Notariil,
- (2) Kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan SPPT terakhir,
- (3) Kewajiban untuk melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), karena pihak penjual telah menerima uang dari pihak pembeli
- (4) Kewajiban untuk menyerahkan salinan Akta Kuasa untuk Menjual Notariil.

Dengan uraian diatas penulis berpendapat bahwa pencatatan PPJB Notariil atas tanah terdaftar pada Kantor Pertanahan hanya dapat dilakukan terhadap PPJB Notariil yang telah lunas. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 127B ayat (6) Permen ATR yang menyebutkan: Dalam hal terdapat catatan mengenai PPJB yang dicatatkan maka Hak Atas Tanah tidak dapat dilakukan peralihan hak selain kepada pihak yang tercantum dalam perjanjian.

Sedangkan jika dilihat pada Pasal 127 A dan B, terkait pencatatan perjanjian pengikatan jual beli diatur sebagai berikut:

Pasal 127 A:

“Dalam hal PPAT membuat akta berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dengan tempat kedudukan yang tidak sesuai dengan letak tanah yang diperjanjikan maka PPAT wajib meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan asas kehati-hatian untuk melindungi pemilik sebelumnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan”

Pasal 127 B: “Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke kantor pertanahan”

Dengan dilakukannya pembuatan akta mengenai perjanjian pengikatan jual beli tanah ini tentunya akan memberikan kepercayaan bagi penjual atau masyarakat, serta tuntutan akan kepastian hukum mengenai tanah sesuai dengan yang diperjanjikan dan menghindari tindak pidana penipuan atau penyalahgunaan baik penjual atau pembeli tanah, akan tetapi dengan kata lain apabila pencatatan ini tidak dilakukan maka tidak menyebabkan akibat hukum apapun karena di dalam Pasal tersebut tidak mengatur secara rinci terkait sanksi jika tidak dilakukannya pencatatan pada kantor pertanahan.

KESIMPULAN

Dalam proses jual beli tentunya kita akan lebih dahulu melakukan perjanjian pengikatan jual beli, akta ini tentunya merupakan akta notariil karena dibuat di hadapan Notaris yang berkedudukan sama dengan objek yang diperjual belikan. Kekuatan dari akta perjanjian pengikatan jual beli ini tentunya mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan sempurna karena tentunya dilakukan dengan berlandaskan syarat sah perjanjian serta memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebuah perjanjian.

Akan tetapi dengan akta perjanjian pengikatan jual beli tentunya tidak terjadi peralihan hak karena perjanjian ini hanya bersifat sementara dan mengikat para pihak sebelum dilakukan akta jual beli. Sehingga dalam prosesnya sering terjadi permasalahan yang tentunya menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Akan tetapi dengan adanya pengaturan terkait pencatatan perjanjian pengikatan jual beli ini yang merupakan terobosan baru dalam dunia pertanahan tentunya akan memperkuat akta perjanjian pengikatan jual beli ini. Karena bukan hanya dilakukan dengan akta PPJB saja tetapi juga terdaftar pada kantor pertanahan sehingga salah satu pihak tidak bisa membatalkan secara sepihat perjanjian ini.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan, diperlukan langkah-langkah strategis untuk memperkuat kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pertama, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan sosialisasi secara masif mengenai mekanisme pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan. Sosialisasi ini penting agar masyarakat, notaris, maupun PPAT memahami manfaat pencatatan PPJB dalam memberikan perlindungan hukum, mencegah terjadinya sengketa, serta menjaga tertib administrasi pertanahan.

Kedua, sebaiknya aturan terkait pencatatan PPJB dipertegas dalam bentuk pedoman teknis yang lebih rinci, termasuk syarat-syarat administratif, tahapan pelayanan, serta batasan waktu pengajuan pencatatan. Kejelasan aturan akan meminimalkan interpretasi yang berbeda dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

Ketiga, peran notaris dan PPAT perlu diperkuat dalam memastikan setiap PPJB yang dibuat telah memenuhi unsur-unsur hukum perjanjian dan kelengkapan dokumen pertanahan sebelum dilakukan pencatatan. Kehati-hatian dalam proses ini akan mengurangi risiko terjadinya tumpang tindih kepemilikan, penyalahgunaan kuasa, maupun peralihan hak yang tidak sah.

Terakhir, masyarakat sebagai pihak yang melakukan transaksi tanah harus lebih proaktif dalam memastikan setiap langkah transaksi, termasuk pembuatan dan pencatatan PPJB, dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kesadaran hukum ini merupakan kunci utama untuk melindungi kepentingan hukum para pihak, mengurangi potensi kerugian, dan mendukung terciptanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Andi Prajidno. 2010. Apa dan Siapa Notaris di Indonesia? Cet. Pertama. Putra Media Nusantara. Surabaya.
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2021. Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata. Kencana. Jakarta.
- Bahder Johan Nasution. 2008. Metode Penelitian Ilmu Hukum. Mandar Maju. Bandung.
- Herlien Budiono. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan. Buku Kesatu.
- Irwansyah. 2020. Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel. Cet. 1. Mitra Buana Media. Yogyakarta.
- Khudzaifah Dimiyati. 2015. Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990. Muhammadiyah University Press. Surakarta.
- R.Subekti. 1998. Hukum Perjanjian. Jakarta. penerbit Intermasa.

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2006. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie). Jakarta. Pradnya Paramita.
- Riduan Syahrani. 1999. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Santoso. Urip. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta. Kencana.
- Soerjono Soekanto. 2003. Pokok-Pokok Sosiologi Hukum. Radja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty. Yogyakarta.
- Supriadi. 2007. Hukum Agraria. Jakarta. Sinar Grafika.
- Damew. "Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*. 3 (1). 2020.
- Istadevi Utami Rahardika. et all. "Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil Atas Tanah Terdaftar Pada Kantor Pertanahan". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 8 No. 02 Agustus 2023.
- Kholismu Farida. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual". *Jurnal Signifikasi Humaniora*. Vol. 2, No. 3 (2021) Juni 2021.
- Nurwulan. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun / Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-PPAT." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. 4 (22) 2015.
- Putu Arya Bagus Utama. et all. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT". *Jurnal Preferensi Hukum*. Vol. 2 No.1, Februari, 2021.

Rahmat Ramadhani. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi Volume 2 Issue 1. Years 2021.

Siti Halilah. Mhd. Fakhrurrahman Arif. “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”. Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara, Volume 4. II (Desember 2021). Diakses Dari www.ejournal.an-nadwah.ac.id