



Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Jihaan Nabila Zula^{1*}

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

*Corresponding Author: jihaannabilazula@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 22/06/2024

Diterima, 03/07/2024

Dipublikasi, 10/07/2024

Kata Kunci:

Peralihan Hak atas Tanah; Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), merupakan perjanjian pendahuluan yang pengaturan secara khususnya tidak diatur, mengenai aturan dalam pembuatan PPJB mengikuti syarat sahnya suatu perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPerdata dan mengikatnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata. Perjanjian jual beli tanah/bangunan adalah suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli untuk saling mengikatkan melalui perjanjian yang mana terdapat persetujuan antara para pihak untuk saling mengikatkan diri dengan satu pihak dalam melakukan penyerahan suatu kebendaan kepada pihak lainnya yang akan melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan. PPJB dalam transaksi jual beli tanah/bangunan merupakan transaksi yang besar dan sebaiknya dibuat di hadapan pejabat berwenang yaitu notaris agar kekuatannya mengikat. Hak atas tanah/bangunan dapat beralih apabila telah dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan, yang mana dalam transaksinya telah dilaksanakan sebagaimana semestinya dan telah dibuatkan Akta jual Beli (AJB) sebagai syarat dalam proses peralihan hak atas tanah/bangunan di lakukan para pihak di hadapan PPAT. Penting dibuatnya PPJB karena dalam praktiknya sering menimbulkan permasalahan dikemudian hari, oleh karena itu dalam penulisan artikel ini, akan dijelaskan mengenai kekuatan hukum dari PPJB dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB. Metode penelitian yang digunakan adalah studi doktrinal, penelitian ini mengacu pada peraturan hukum yang sumbernya dari hukum positif. Penelitian dilakukan dengan melakukan pengumpulan dan kepustakaan (library reserch) atau data sekunder terutama dari sisi peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang dapat dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, nantinya bertujuan supaya dapat diketahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum dari pembuatan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk proses pembuatan AJB.

Abstract

A binding sale and purchase agreement (PPJB), is a preliminary agreement whose specific arrangements are not regulated, regarding the rules for making a PPJB following the conditions for the validity of an agreement, namely Article 1320 of the Civil Code and the binding of an agreement in accordance with Article 1338 of the Civil Code. A land/building sale and purchase agreement is a transaction carried out by the seller and the buyer to bind each other through an agreement in which there is an agreement between the parties to bind themselves to one party in handing over an object to another party who will make payment according to what is stated. has been agreed. PPJB in land/building sale and purchase transactions is a large transaction and should be made before an authorized official, namely a notary, so that it is binding. Rights to land/buildings can be transferred if registration has been carried out at the land office, where the transaction has been carried out properly and a Deed of Sale and Purchase (AJB) has been drawn up as a condition for the process of transferring rights to land/buildings by the parties before the PPAT. It is important to create a PPJB because in practice it often causes problems in the future, therefore in writing this article, we will explain the legal force of the PPJB and legal protection for

Keywords:

Transfer of Land Rights; Binding Sale; Purchase Agreement

the parties in the PPJB. The research method used is doctrinal study, this research refers to legal regulations whose source is positive law. The research was carried out by collecting and collecting literature (library research) or secondary data, especially in terms of statutory regulations and legal norms which can be related to the problems in this research, later with the aim of knowing the legal strength and legal protection of making PPJB as a preliminary agreement for AJB manufacturing process.

PENDAHULUAN

Tanah menjadi hal yang dianggap penting karena negara Indonesia sendiri merupakan negara agraris,¹ sehingga tanah mempunyai fungsi penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Kebutuhan masyarakat akan tanah setiap harinya terus meningkat, mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam, di setiap aspek kehidupan masyarakat pasti membutuhkan tanah.² Sehingga, masyarakat jadi berlomba-lomba untuk menguasai tanah. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan masyarakat maka seringkali tanah sebagai pemicu munculnya sengketa dalam masyarakat, yang mana orang akan menggunakan berbagai cara untuk menguasai tanah bahkan sampai melakukannya dengan cara melanggar hukum.³ Sehingga, pengaturan mengenai tanah harus diatur secara khusus begitupun mengenai peralihan hak atas tanah itu sendiri bagi kelangsungan hidup bermasyarakat.

Peralihan hak atas tanah, memerlukan proses atau mekanisme tertentu.⁴ Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan.⁵ Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah/bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat adalah melalui transaksi jual beli. Mengenai peralihan tanah/bangunan melalui transaksi jual beli tanah pada konsepnya yaitu terang dan tunai, terang berarti dilakukan secara terbuka maksudnya jelas subjek (pemilik), kemudian objek, serta kelengkapan surat-surat bukti kepemilikannya, sedangkan tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus, pajak-pajaknya dibayarkan dan dilakukan tanda tangan Akta Jual Beli untuk kemudian didaftarkan perubahan data yuridis (balik nama) sertipikat di kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan “bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum oleh pemerintah perlu diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”⁶ UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19 menyebutkan bahwa “Perjanjian yang maksudnya untuk memindahkan hak atas tanah harus

¹ Indonesia dikenal sebagai negara agraris yang sebagian besar penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani. Mata pencaharian mayoritas petani sebagai masyarakat Indonesia didukung oleh tanah yang subur yang menghasilkan bermacam sayuran hingga buah-buahan. *finance.detik.com*, [Indonesia Disebut Negara Agraris Artinya...](https://finance.detik.com/indonesia-disebut-negara-agraris-artinya...) (*detik.com*), (Jakarta: Tim detikcom, 2021).

² Meyske Tanamal, Teng Berlianty, dan Theresia Louize Pesulima, “Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang”, *Jurnal Ilmu Hukum Tatohi*, Vol. 2 No. 4, (2022), hlm 362

³ *Ibid*

⁴ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, *Jurnal Education and Development: Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, Vol 11. No. 1 (2023), hlm 270

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 3

⁶ *Undang-undang Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, No. 104 TLN No. 2043, selanjutnya disebut UUPA, Pasal 19 Ayat (1).

dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Menurut peraturan pemerintah tersebut, pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mana peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).⁷

Peralihan hak atas tanah mempunyai tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti yang kuat kepada pembeli untuk dapat mendaftarkan atau mencatat peralihan suatu hak atas tanah/bangunan, yang mana salah satu syarat pendaftarannya harus disertakan dengan bukti jual beli.⁸ Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah telah mengalami perubahan yaitu menjadi peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang mempunyai maksud yakni selain terciptanya alat bukti yang sah juga terciptanya tertib administrasi dalam hal peralihan hak atas tanah/bangunan. Pada praktiknya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa dalam transaksi jual beli tanah/bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/pengikatan, yang mana terdapat persetujuan antara para pihak untuk saling mengikatkan diri dengan satu pihak dalam melakukan penyerahan suatu kebendaan kepada pihak lainnya yang akan melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan.⁹ Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.¹⁰ Pasal 1464 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu pembelian dengan adanya uang panjar maka tak dapatlah salah satu pihak untuk meniadakan pembelian itu dengan maksud memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”,¹¹ intinya jual beli tidak dapat dibatalkan apabila terdapat uang panjar, pembatalan jual beli dapat dilakukan apabila dalam hal dikemudian hari para pihak sepakat untuk mengembalikan uang panjar, misalnya terjadi sengketa dalam transaksi jual beli tanah/bangunan yang sedang terikat dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, pengembalian uang panjar dapat diberikan dengan kesepakatan para pihak dalam perjanjian.

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 dibutuhkan Akta Jual Beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah/bangunan.¹²

Dalam praktiknya jual beli tanah/bangunan di Indonesia sebelum membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT, perlu dibuatnya Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah notaris, yang mana mengikatnya suatu transaksi apabila ingin mempunyai kekuatan hukum

⁷ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001), hlm. 47.

⁸ *Ibid.*, hlm. 72.

⁹ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto, “Kedudukan Hukum Akta...”,

¹⁰ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4, (2018), hlm 2.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1464.

¹² Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan adya Paramita Prabandari, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Notarius*, Vol. 23. No. 2 (2020), hlm 890.

sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat berwenang. Abdulkadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian, memberikan pandangan bahwa PJB adalah perjanjian yang mana penjual mengalihkan hak milik atas suatu barang kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang atau harga, sehingga PJB mempunyai hubungan secara hukum antara penjual dengan pembeli yang tujuannya untuk sepakat.¹³

Proses jual beli tanah/bangunan pada kenyataannya tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, apabila terjadi persyaratan jual beli hak atas tanah/bangunan ada yang belum terpenuhi. Mengutip kembali pada Pasal 1464 KUHPerdara kesepakatan jual beli dapat dilakukan dengan pemberian panjar terlebih dahulu, artinya transaksi jual beli tetap berlaku selain pada konsep terang dan tunai sebagaimana penjelasan diatas, yang mana dengan adanya PPJB merupakan pengikat yang menjadi tanda transaksi jual beli tanah/bangunan sambil menunggu adanya pelunasan dari pembeli. PPJB dapat dibuat dengan dua cara yaitu:

1. Memuat janji-janji karena harga belum lunas disebut PPJB belum lunas
2. AJB belum bisa dilaksanakan karena masih ada yang belum selesai padahal pembayaran sudah dilakukan pelunasan ini disebut PPJB lunas.

Maksud belum selesai yaitu karena suatu hal tertentu menyebabkan proses AJB belum bisa dibuat oleh PPAT, misalnya salah satu pihak tidak bisa hadir pada waktu yang telah ditentukan, atau status objek jual beli masih dijaminkan di bank (diagunkan), atau objek jual beli masih dalam status pemecahan. Sehingga, karena ada beberapa alasan tersebut diikatlah terlebih dahulu dengan PPJB lunas. Penting dibuatnya PPJB karena dalam praktiknya sering menimbulkan permasalahan dikemudian hari, akibatnya ada hak dan kewajiban dari salah satu pihak tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati, oleh karena itu dalam penulisan artikel ini, akan dijelaskan mengenai kekuatan hukum dari PPJB dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah yuridis normatif (studi doktrinal), dimana penelitian ini mengacu pada peraturan hukum yang sumbernya dari hukum positif. Penelitian Normatif dilakukan dengan melakukan pengumpulan dan kepustakaan (*library reserch*) atau data sekunder terutama dari sisi peraturan perundang-undangan dan norma hukum yang dapat dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini.¹⁴ Penelitian hukum normatif isu yang diambil dari hukum merupakan suatu sistem dari norma yang digunakan untuk memberikan justifikasi terhadap peristiwa hukum. Sehingga, penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai bahan kajiannya. Norma adalah sebuah sistem hukum yang mengandung kaidah-kaidah atau aturan-aturan. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan pada peraturan perundang-undangan. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis.¹⁵

¹³ I Made Arjaya, Ini Komang Wahyuni Gita Paramita, dan I Made Suwitra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Tuturan: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora*, Vol. 1. No. 2 (2023), hlm 16-17

¹⁴ Cecilia Masidin, "Pelindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dengan Alat Bukti Kepemilikan Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Pengembang PT. MU." (Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 10.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. 10, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 133.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya sudah terpenuhi.¹⁶ Aturan khusus mengenai PPJB tidak ada yang menyebutnya secara spesifik, namun PPJB pada umumnya dibuat dengan akta notariil, yaitu akta pihak (*partij akta*) berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.¹⁷ Sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara adanya kesepakatan, cakap, hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹⁸ Salah satu perjanjian paling sering dilakukan oleh masyarakat yaitu PPJB hak atas tanah/bangunan, perjanjian tersebut disebut juga perjanjian tidak bernama karena tidak ditemukan bentuk secara jelasnya yang diatur dalam KUHPerdara, implementasi PPJB hak atas tanah berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak, yang mana para pihak secara bebas dapat menentukan keinginan atau kehendaknya. Suatu transaksi jual beli tanah/bangunan yang sah harus memenuhi syarat materil dan syarat formil dari jual beli itu sendiri. Syarat materil dibagi menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat materil objektif. Syarat materil subjektif, penjual menjual tanah/bangunan tersebut dan pembeli berhak untuk membeli tanah/bangunan, sedangkan syarat materil objektif, tanah/bangunan hak secara hukum boleh diperjualbelikan dan tanah/bangunan tersebut tidak sedang dalam sengketa.¹⁹

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, biasanya dalam perjanjiannya memuat janji-janji dari para pihak, serta mengandung syarat-syarat jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi, dapat dikatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian *obligatoir*,²⁰ dengan dibuat PPJB pada dasarnya belum bisa di katakan ada peralihan hak milik dari penjual ke pembeli, karena tahapan selanjutnya harus dibuatkan AJB setelah dibuatkan kesepakatan dalam PPJB, kemudian diikuti perjanjian penyerahan (*Lavering*) dikatakan sah apabila sudah ditandatangani para pihak dalam AJB yang nantinya dibuat oleh PPAT. Sehingga, PPJB dapat dikatakan juga sebagai perjanjian sementara yang mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli sambil menunggu proses pembuatan AJB.

Jual beli merupakan salah satu yang paling sering dilakukan oleh masyarakat, pengertian mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya agar menyerahkan suatu

¹⁶ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, “Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”, *Brawijaya Law Student Journal*, (2015), hlm 6

¹⁷ Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2 (2016), hlm 208

¹⁸ Pasal 1320 KUHPerdara

¹⁹ Dheandy Dwisaptono, Enny Koeswarni dan Suparjo Sujadi, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Yang dibuat Secara Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps”, *Indonesia Notary*, Vol.2 Article 7, (2020), hlm 143

²⁰ Perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, maka timbul pula hak dan kewajiban para pihak.

barang dan pihak satunya lagi membayar harga yang telah dijanjikan tersebut”.²¹ dalam praktik di masyarakat ada dua tahapan dalam melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan yaitu melalui PPJB dan AJB. Pada tahap dengan dibuatkan PPJB oleh notaris, memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Para pihak dalam proses jual beli tanah/bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut.²²

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas
2. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi
3. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual ataupun pembeli, dan
4. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

PPJB biasanya dilakukan oleh pengembang, yang pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan, dan juga sebaliknya para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Sehingga, merupakan kewajiban pembeli untuk membayar jadwal yang telah ditentukan, yang dapat juga ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.²³

PPJB terdiri dari 2 (dua) macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, perbedaan di antara keduanya secara lebih rinci yaitu:

- a. PPJB lunas memuat janji-janji yang mana meskipun pihak pembeli sudah membayar lunas namun belum bisa dibuatkan AJB maka ada klausula dalam PPJB dan “kuasa menjual”. Maksudnya adalah untuk Akta PPJB lunas, kuasa menjual dalam akta tersebut bersifat mutlak, yaitu tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “berakhirnya pemberian kuasa dengan ditarik kembali kuasanya si kuasa dengan pemberitahuannya oleh si kuasa dengan: meninggal, pengampuan atau pailitnya si pemberi kuasa atau si kuasa”. Tujuan adanya kuasa jual merupakan akibat pelunasan yang telah dilakukan oleh pembeli namun belum bisa menguasai tanah/bangunan dalam PPJB yaitu untuk adanya kepastian hukum bagi pembeli.
- b. PPJB belum lunas, masih bisa dikatakan akan ada peluang karena kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Penyebabnya biasanya karena tidak terpenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak, PPJB belum lunas ini sering dipersengketakan dikemudian hari karena salah satu pihak merasa dirugikan. Hal seperti ini sering terjadi dalam kasus developer dengan pembeli, dimana pembeli dapat membeli rumah yang dalam tahap proses pembangunan dengan diikat terlebih dahulu dengan PPJB. Menurut Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan perumahan permukiman, rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem

²¹ Dilmil-Jakarta, “Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, pada Dilmil-Jakarta.go.id, 2018, tersedia pada <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>, diakses pada tanggal 21 Juli 2023.

²² Made Ara Denara Asia Amasangsa Dan I Made Dedy Priyanto, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana*, Vol 8. No. 1 (2019), hlm 5

²³ *Ibid*

perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli dan isi muatan PPJB.²⁴ Untuk dapat menyusun PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Ayat (2) UU Nomor 11 Tahun 2011, yaitu syarat kepastian atas: 1). Status kepemilikan tanah, 2). Hal yang dijanjikan, 3). Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, 4). Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, 5). Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).²⁵

Pada intinya yang membedakan kedua jenis PPJB tersebut adalah, dalam PPJB Lunas diikuti dengan kuasa menjual, dengan syarat telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh pembeli kepada penjual, sedangkan PPJB belum lunas pembayaran belum dilakukan secara lunas oleh pembeli namun, dalam praktiknya di masyarakat PPJB belum lunas dapat dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan yang mana keduanya sama-sama berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) isinya mengenai jual beli, namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian, kewenangan yang dimiliki notaris sebagai pejabat yang mempunyai hak untuk dapat membuat PPJB kewenangannya hanya sebatas yang diberikan oleh UUJN,²⁶ dengan maksud untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris.²⁷ Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.²⁸

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB

Akta pengikatan jual beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini maksudnya agar para pihak mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum bagi yang membuatnya. Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif dan bersifat indenpenden.²⁹ Perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak subjek hukum, baik perlindungan hukum secara preventif (pencegahan) ataupun represif (pemaksaan).³⁰ Dalam membuat perjanjian PPJB dengan bantuan notaris para pihak mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan atau ingin diperjanjikan.³¹ Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak, setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan,³² sebagaimana tertuang pada Pasal 1338 KUHPdata. Setelah pembuatan PPJB dibuat oleh para pihak di hadapan notaris, selanjutnya pembuatan Akta Jual Beli, dengan syarat segala sesuatu mengenai Hak Atas Tanah telah terpenuhi, apabila tanah/bangunan yang menjadi objek dalam PPJB telah

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*

²⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Rafika Aditama, 2008), hlm 77-78.

²⁷ Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan...", hlm 206

²⁸ UUJN Pasal 15 ayat (2) huruf f

²⁹ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, "Urgensi Perjanjian Pengikatan...", hlm 9.

³⁰ I Made Arjaya, Ni Komang Wahyuni Gita Paramita, I Made Suwirta, "Perlindungan Hukum Bagi..." hlm 22

³¹ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, "Urgensi Perjanjian Pengikatan...", hlm 9.

³² *Ibid*

mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertipikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, pajak penjual dan pembeli telah dibayar dan harga yang telah dibayar lunas maka perjanjian itu dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk yaitu PPAT.³³

PPJB digunakan agar memudahkan para pihak untuk melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan, karena sebagai perjanjian pendahuluan biasanya para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekaligus. Misalnya, persyaratan tentang objek jual belinya yaitu ada sertipikat tanah bukti sah mengenai hak tersebut, pembayaran harga yang telah disepakati, perjanjian terkait pelunasan pajak bumi dan bangunan apabila terjadi keterlambatan pelunasan oleh pihak penjual, dan pembayaran pajak penjual dan pembeli apabila syaratnya sudah terpenuhi maka boleh untuk langsung dibuatkan AJB oleh PPAT. Dalam proses jual beli tanah/bangunan pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, mengenai hal tersebut tertuang jelas pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126/K/Pdt/2012 yang menyatakan pembeli dengan itikad baik harus diberikan perlindungan secara hukum, dimana risiko yang diperoleh dari perikatan peralihan hak atas tanah/bangunan yang telah dilakukan pembeli yang beritikad baik harus dianggap sah dan mengikat.³⁴ Apabila ada pihak merasa dirugikan karena transaksi itu, maka pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum.³⁵

Perlindungan hukum yang diberikan dalam PPJB dapat dibuktikan dan sah dikarenakan sifat pembuktian dari PPJB itu sendiri apabila dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti notaris.³⁶ Peralihan hak atas tanah dengan menetapkan kuasa mutlak atau kuasa jual dalam PPJB setelah dilakukan pelunasan oleh para pihak yaitu untuk tindak lanjut agar bisa melangsungkan jual beli di hadapan PPAT. Proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.³⁷ Peralihan merupakan sesuatu yang di alihkan dari pemilik yang sebelumnya ke pemilik yang baru, terdapat 2 (dua) macam peralihan hak atas tanah/bangunan yaitu beralih atau dialihkan.³⁸ Beralih dapat dilihat dari berpindah hak atas tanah/bangunan tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan misalnya melalui waris, sedangkan dialihkan dapat dilihat dari perpindahan yang dilakukan dengan melakukan perbuatan hukum oleh pemiliknya misalnya melalui jual beli tanah/bangunan. Peralihan hak yang disebabkan oleh tindakan hukum adalah peralihan yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut berpindah kepada pihak yang lain.³⁹ Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan

³³ *Ibid*

³⁴ I Made Arjaya, Ni Komang Wahyuni Gita Paramita, I Made Suwirta, "Perlindungan Hukum Bagi..." hlm 22

³⁵ *Ibid*

³⁶ Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, Rosmidah, "Pelindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak", *Jurnal Selodang Mayang*, Vol. 8 No. 3 (2022), hlm 200

³⁷ Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan adya Paramita Prabandari, "Akta Pengikatan Jual..."

³⁸ I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Saputra, Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1 No. 2 (2020), hlm 215

³⁹ Zulfika rochmah, Solehoddin, Sultan Miladiyanto, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Sema No. 4 Tahun 2016", *Jurnal Magister Hukum Perspektif*, Vol 13. No. 2 (2022), hlm 4

apabila aktanya dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁰

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan yang membutuhkan kesepakatan yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli yang mana kesepakatan tersebut disertai dengan penyerahan masing-masing pihak, penjual menyerahkan sebidang tanah beserta surat kepemilikan tanah sedangkan pembeli menyerahkan nilai uang sesuai yang disepakati.⁴¹ Jual beli tanah/bangunan merupakan salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan akan tanah/bangunan, praktik jual beli di masyarakat telah lama dilakukan sejak jaman dahulu.⁴²

Hak atas tanah merupakan objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah terikat dan mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada intinya yang dimaksud dengan perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah harus dilakukan secara tunduk pada pengaturan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat awam yang kurang mengerti tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah.⁴³ Masih sering terjadi kejadian ditemukan pada praktik di masyarakat awam yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah/bangunan banyak yang masih melakukannya dengan menggunakan selebar kuitansi yang dianggap sebagai alat bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah, yang mana pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang. Namun, bisa saja menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dilakukan di kantor pertanahan, akan menolak apabila dokumen yang diberikan hanya berupa kuitansi. Menghindari penolakan peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran pada Kantor Pertanahan, maka sangat diperlukannya alat bukti yang sah untuk mendapat kepastian hukum. Pendaftaran tanah sebagai pembuktian mengenai hak kepemilikan akan suatu bidang tanah perlu dilakukan tujuannya agar jelas siapa pihak yang mempunyai hak penguasaan dan pemilikan akan bidang tanah tersebut.⁴⁴

PP 24/1997 Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” Sehingga, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Aji, Dara Meutia, Krismas Agung, Rifto Adriawan Indrasanto, Yogi Novadiarly, “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual (Putusan Nomor: 598 K/Pdt/2021 Tanggal 3 Juni 2021), *Jurnal Ikamakum*, Vol. 2. No. 1 (2022), hlm 565-566.

⁴² Bambang Eko Mulyono, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Dibuat oleh Notaris”, *Jurnal Independent*, Vol 2, hlm 60

⁴³ *Ibid*, hlm 60-61

⁴⁴ *Ibid*, hlm 61

did bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan dan pemeliharannya.⁴⁵ Data tanah yang di bagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu data fisik adalah data mengenai letak tanah, batas-batas tanah dan luasnya serta bangunan yang tertanam di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah terkait nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak serta peralihan dan pembebanannya apabila ada.⁴⁶

KESIMPULAN

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bentuknya dibuat secara bebas sebelum dilaksanakannya AJB, tujuannya sebagai persyaratan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah/bangunan di kantor pertanahan. PPJB pada awal mulanya atau dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak karena tahapannya baru merupakan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian tersebut harus diikuti perjanjian penyerahan yang mana yang dibuatkan oleh PPAT yang dituangkan dalam AJB. Akta PPJB yang dibuat notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan dapat dijadikan jaminan kepastian hukum karena dalam pembuatan PPJB kedua belah pihak telah sepakat menetapkan hak dan kewajibannya secara timbal balik yang telah disetujui bersama.

Perlindungan hukum adalah suatu hal untuk mewujudkan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum untuk peralihan hak atas tanah, kemudian kepastian hukum tersebut meliputi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, letak, batas-batas serta luas dari tanahnya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Para pihak dengan itikad baik dalam melakukan transaksi peralihan hak atas tanah/bangunan melalui jual beli wajib untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak yang dimiliki para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Rafika Aditama, 2008.
- Ainayah Aina, Sahuri Lasmadi, Rosmidah, "Pelindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak", *Jurnal Selodang Mayang*, Vol. 8 No. 3 (2022), hlm 200.
- Aji, Dara Meutia, Krismas Agung, Rifto Adriawan Indrasanto, Yogi Novadiarly, "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual (Putusan Nomor: 598 K/Pdt/2021 Tanggal 3 Juni 2021)", *Jurnal Ikamakum*, Vol. 2. No. 1 (2022), hlm 565-566.
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", *Brawijaya Law Student Journal*, (2015), hlm 6.
- Amangsang Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana*, Vol 8. No. 1 (2019), hlm 5.
- Arjaya I Made, Ini Komang Wahyuni Gita Paramita, dan I Made Suwitra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Tuturan: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora*, Vol. 1. No. 2 (2023), hlm 16-17.

⁴⁵ Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)", *Lex Jurnalica*, Vol 13, No. 3 (2016), hlm 285

⁴⁶ *Ibid*,

- Cipta Rifky Anggatiastara, Ngadino, dan adya Paramita Prabandari, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Notarius, Vol. 23. No. 2 (2020), hlm 890.
- Dwi saptono Dheandy, Enny Koeswarni dan Suparjo Sujadi, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Yang dibuat Secara Melawan Hukum Dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps”, Indonesia Notary, Vol.2 Article 7, (2020), hlm 143.
- finance.detik.com, Indonesia Disebut Negara Agraris Artinya... (detik.com), (Jakarta: Tim detikcom, 2021).
- Hayati Nur, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)”, Lex Jurnalica, Vol 13, No. 3 (2016), hlm 285.
- Jakarta, Dilmil- “Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, pada DIlmil-Jakarta.go.id, 2018, tersedia pada <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>, diakses pada tanggal 21 Juli 2023.
- Kartini Soedjendro, Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik, Yogyakarta: Kanisius, 2001.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio.
- Kusuma I Made Krishna Dharma, Putu Gede Saputra, Luh Putu Suryani, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat”, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 1 No. 2 (2020), hlm 215.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum, cet. 10, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Masidin, Cecilia. “Pelindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dengan Alat Bukti Kepemilikan Berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Pengembang PT. MU.” Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2012.
- Larasati Fadhila Restyana dan Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, Jurnal Konstitusi, Vol. 15, No. 4, (2018), hlm 2.
- Mulyono Bambang Eko, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Dibuat oleh Notaris”, Jurnal Independent, Vol 2, hlm 60.
- Prawira Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, Agus Sugiarto, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, Jurnal Education and Development: Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol 11. No. 1 (2023), hlm 270.
- Rochmah Zulfika, Solehodin, Sultan Miladiyanto, “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Sema No. 4 Tahun 2016”, Jurnal Magister Hukum Perspektif, Vol 13. No. 2 (2022), hlm 4.
- Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, Arena Hukum, Vol. 9 No. 2 (2016), hlm 208.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Tanamal Meyske, Teng Berlianty, dan Theresia Louise Pesulima, “Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang”, Jurnal Ilmu Hukum Tatohi, Vol. 2 No. 4, (2022), hlm 362.
- Undang-undang Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, No. 104 TLN No. 2043.