

KEKUTAN HUKUM PERJANJIAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BELUM TERDAFTAR

Oleh:

Yulia Amborowati

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

amborowatiyuliaa@gmail.com

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan, isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat di hadapan notaris. PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. PPJB yang dibuat di hadapan notaris akan menjamin para pihak tentang kepastian dan perlindungan hukum. Perjanjian tersebut biasa dilakukan manakala ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak dan dalam jangka waktu tertentu. PPJB ini lazim sebagai awal dari proses peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar sebelum ditingkatkan menjadi akta jual beli di PPAT. PPJB ada beberapa macam, di antaranya PPJB lunas yang disertai dengan kuasa jual dan PPJB belum lunas yang belum disertai kuasa jual. (Alfiansyah, 2015) Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Singkatnya, PPJB adalah isi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. Tentunya dengan disertai pemberian tanda jadi atau ‘uang muka’ berdasarkan kesepakatan.

PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat pada saat pembayaran harga belum lunas. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Pada tahun 1995 telah diatur mengenai PPJB ini dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Kata kunci : Tanah, Perjanjian, Jual Beli, Hak Milik

ABSTRACT

**RENSPONSIBLE OF NOTARY FOR SELL AND BUY BINDING LAND AGREEMENT
AT OWNERSHIP OF UNREGISTERED LAND AND BUILDING**

The Agreement of Sale and Purchase Land Binding Rights is a preliminary agreement, the contents of which are the sale and purchase of land rights but the format is only limited to a binding agreement made before a notary. PPJB is a sale and purchase agreement between the seller and the buyer. Where the status is still limited to an agreement and there has been no transfer of land / house ownership rights legally. PPJB made before a notary will guarantee the parties about legal certainty and protection. The agreement is usually done when there are certain conditions that must be fulfilled by the parties and within a certain period of time. This PPJB is usually the beginning of the process of transferring land rights that have not been registered before being upgraded to a sale and purchase deed at PPAT. There are several types of PPJB, including PPJB paid off which is accompanied by selling power and PPJB has not paid off, which has not been accompanied by selling power. (Alfiansyah, 2015) Thus, the certificate is still on behalf of the seller, until the agreed clauses are fulfilled. PPJB or the binding of a general sale and purchase agreement is made so that the property is not purchased by another party. The aim of the PPJB is a temporary binder, usually while waiting for the creation of the AJB officially before the Land Deed Maker Officer (PPAT). In short, PPJB is the contents of the seller's agreement to bind themselves to sell to the buyer. Of course, accompanied by a sign or "advance" based on the agreement.

PPJB or better known home purchase and sale agreement made at the time of payment of the price is not yet extensive. The contents contained in the PPJB include prices, when the repayment time, and the provisions made by AJB. The important points in this PPJB include the object of binding sale and purchase, seller's obligations and guarantees, obligations for the buyer, and the contents of the sale and purchase binding agreement according to the government's decision. In 1995 it was regulated regarding this PPJB in the Regulation of the Minister of Public Housing No. 09 / KPTS / M / 1995 concerning Guidelines for Binding House Buying and Selling.

Key Words : Land, Agreement, Buy and Sell, Ownership

A. PENDAHULUAN

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Sedangkan secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. (Ketut Dezy Ari Utami, 2014, hal. 5)

Jika jual-beli hak atas tanah tersebut dibuat dihadapan Kepala Desa atau Kepala Kelurahan, maka jual beli tersebut dinamakan jual beli di bawah tangan. Yang mana pendaftaran jual-beli tanah hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota akan ditolak. Kalau jual-beli tanah hak milik ingin dapat didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, maka harus dibuat jual-beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan akta PPAT. Ketentuan yang menunjukkan bahwa jual-beli tanah hak milik ini harus dibuktikan dengan akta PPAT, adalah Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 39 ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. (Urip Santoso, 2012)

Adapun faktor penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang dilakukan di bawah tangan antara lain:

- a. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Mula pertama atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah;
- c. Tanah yang menjadi obyek jual beli belum dikonversi;
- d. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya atau bahkan juga belum mempunyai dana untuk membayar Pajak Penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- e. Jenis tanahnya masih merupakan tanah pertanian (sawah/tegal), sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan;

- f. Jenis tanah masih tanah pertanian, sedangkan pembeli bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah yang menjadi obyek jual beli atau bahkan di luar kabupaten atau propinsi, sehingga masih menunggu proses perpindahan penduduk bagi pembeli agar tidak melanggar ketentuan mengenai absente, atau dalam hal demikian ditempuh jalan dimohon/diproses permohonan perubahan jenis tanah menjadi tanah perumahan lebih dahulu.
- g. Guna memudahkan proses peralihan haknya dikarenakan pemilik tanah sudah meninggal dunia, sedangkan ahli warisnya berjumlah cukup banyak. Sebagian besar dari mereka sudah berusia lanjut dan bertempat tinggal jauh dari lokasi tanah yang dijual. (Ketut Dezy Ari Utami, 2014, hal.5)

Ketentuan hukum yang harus diterapkan dalam jual beli tanah adalah harus sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatkan suata akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), haruslah setelah itu dilakukan proses pendaftaran tanah berupa balik nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengganti nama yang terdapat pada sertipikat menjadi nama pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah tersebut, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan mendapatkan sertipikat tanah dengan namanya tercantum di sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses pendaftaran hak atas tanah tersebut berlaku untuk tanah baik yang belum maupun yang sudah didaftarkan.

Dalam kenyataannya banyak kita temukan di kalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau bangunan hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi biasa saja. Sebenarnya hal ini tidak dilarang, hanya saja tentunya hal ini akan menimbulkan kesulitan-kesulitan bagi si pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanah yang telah dibelinya ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran disebabkan tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. (Odilia Chrisanta B, 2014, hal. 3)

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang nantinya akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian kepemilikan tanah. Pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Penulisan jurnal ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian yuridis normatif ini adalah pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji perundang-undangan dan peraturannya berlaku juga dengan buku-buku yang berkonsep teoritis. Kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini. Adapun pendekatan masalah yang digunakan sebagai pembahasan dalam jurnal ini yaitu menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan (statute approach), yaitu memecahkan jawaban atas rumusan masalah yang diajukan dengan medasarkan kepada ketentuan-ketentuan dalam legislasi dan regulasi yang relevan. Pendekatan konseptual (conceptual approach), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara memecahkan jawaban atas rumusan permasalahan yang diajukan dengan merujuk pada konsep dan prinsip hukum yang relevan.

Sedangkan, sumber bahan hukum yang digunakan dalam jurnal ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu bahan hukum primer yaitu dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan jurnal ini yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Kewenangan Notaris, dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer karena bersifat menjelaskan yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam proposal ini adalah buku, literatur, jurnal hukum, internet, media massa, makalah, serta bahan-bahan tertulis lainnya.

Kemudian, langkah penelitian dari jurnal ini adalah melalui studi pustaka yang diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan permasalahan kemudian dikaitkan dengan klasifikasi bahan hukum yang terkait yang selanjutnya dilakukan sistimatisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya. Langkah pembahasan tersebut dilakukan dengan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti pengetahuan yang bersifat umum diperoleh melalui peraturan perundang-undangan, literatur, pendapat para sarjana yang kemudian di implementasikan dalam permasalahan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus (induktif).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah merupakan perjanjian pendahuluan, isinya mengenai jual beli hak atas tanah namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan dibuat di hadapan notaris. PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. PPJB yang dibuat di hadapan notaris akan menjamin para pihak tentang kepastian dan perlindungan hukum. Perjanjian tersebut biasa dilakukan manakala ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak dan dalam jangka waktu tertentu. PPJB ini lazim sebagai awal dari proses peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar sebelum ditingkatkan menjadi akta jual beli di PPAT. PPJB ada beberapa macam, di antaranya PPJB lunas yang disertai dengan kuasa jual dan PPJB belum lunas yang belum disertai kuasa jual. (Alfiansyah, 2015) Dengan demikian, di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Pengikatan Perjanjian Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, biasanya sambil menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Singkatnya, PPJB adalah isi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. Tentunya dengan disertai pemberian tanda jadi atau 'uang muka' berdasarkan kesepakatan.

PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat pada saat pembayaran harga belum lunas. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Pada tahun 1995 telah diatur mengenai PPJB ini dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman

Pengikatan Jual Beli Rumah. Aturan ini dikeluarkan dengan merujuk pada Undang-Undang Perumahan dan Permukiman tahun 1992.

Dalam peraturan ini, para pihak yang dimaksud dalam PPJB adalah Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman atau **Developer** sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Selanjutnya diatur secara detil tentang kewajiban penjual dan pembeli, jaminan penjual, dan serah terima bangunan. Termasuk juga pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, ketentuan tentang pembatalan pengikatan, akta jual beli, dan penyelesaian sDalam hal penjual tidak dapat menyerahkan benda sementara pembeli telah lunas, atau jika benda yang diserahkan ternyata tidak sesuai dengan gambar dan spesifikasi bangunan, maka pembeli memiliki hak untuk melakukan pembatalan perjanjian. Selanjutnya penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, mengatur pula bahwa perjanjian semacam ini dimungkinkan. Dalam Pasal 42 ditentukan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Asalkan sudah ada kepastian atas:

1. Status pemilikan tanah
2. Hal yang diperjanjikan
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Terhadap ketentuan ini belum diberikan petunjuk terbaru melalui peraturan menteri. Namun dalam prakteknya, pembeli seringkali merasa tidak aman saat benda belum diserahkan sementara sebagian uang pembeli telah masuk dalam rekening milik penjual. Apalagi jika kemudian di tengah proses pelunasan, bisa saja terjadi penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan. Sehingga posisi pembeli cukup lemah dalam hal ini.

Hal penting mengenai perjanjian PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yaitu :

- a. Obyek Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mencakup beberapa obyek yang harus ada. Obyek pengikatan jual-beli ada tiga. Tiga obyek itu meliputi luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling dan luas tanah beserta perizinannya. Soal penguraian

obyek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara detail. Jangan sampai ada data dan informasi yang kurang.

b. Kewajiban dan Jaminan Penjual

Bagi penjual yang hendak menawarkan properti yang dijual pada pembeli maka wajib membangun dan menyerahkan unit rumah atau kavling sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli. Dalam pembuatan PPJB, pihak penjual bisa memasukkan klausul pernyataan dan jaminan bahwa tanah dan bangunan yang ditawarkan sedang tidak berada dalam jaminan utang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Apabila ada pernyataan yang tidak benar dari penjual, calon pembeli dibebaskan dari tuntutan pihak manapun mengenai properti yang hendak dibelinya.

c. Kewajiban bagi Pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar cicilan rumah atau kavling dan sanksi dari keterlambatan berupa denda. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 menjelaskan bahwa besar denda keterlambatan adalah 2/1000 dari jumlah angsuran per hari keterlambatan. Calon pembeli juga bisa kehilangan uang mukanya apabila pembelian secara sepihak.

d. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Sesuai Keputusan Pemerintah PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah.

Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): “Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.”

Dengan mencantumkan syarat di dalam perikatan baik syarat membatalkan ataupun syarat menanggihkan akan membawa akibat hukum yang berbeda terhadap perikatan tersebut. Di dalam KUH Perdata, ketentuan mengenai syarat tidak diatur di bagian perjanjian tetapi di bagian perikatan, yakni pasal-pasal 1253-1267 KUH Perdata.

Pengertian kata “syarat” diterapkan dalam kaitannya dengan syarat menanggihkan (*opschortende voorwaarde*) dan syarat membatalkan (*ontbindende voorwaarde*) dan menunjuk selalu pada tujuan untuk timbulnya atau berlangsungnya suatu peristiwa hukum yang

bergantung pada peristiwa yang belum tentu terjadi atau tak terduga. Pada umumnya ketentuan mengenai syarat baik syarat menanggukhan maupun syarat membatalkan adalah dalam hubungannya dengan perikatan yang timbul karena perjanjian.

Syarat merupakan bagian khusus yang dapat dikatakan sebagai bagian *accidentalia* dari perjanjiannya sendiri. Sebenarnya bukan perbuatan hukumnya yang bersyarat tetapi akibat hukumnya. Perbuatan hukumnya sendiri tidak bersyarat, tetapi dengan adanya syarat yang dijanjikan berakibat ditundanya akibat hukum setelah dipenuhi syarat tersebut.

Pasal 6:21 *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) lebih sederhana mengatur mengenai syarat dengan menyebutkan bahwa perikatan adalah bersyarat apabila akibat hukum dari perbuatan hukumnya digantungkan pada kejadian yang belum tentu. (*Een verbintenis is voorwaardelijk, wanneer bij rechtshandeling haar werking van een toekomstige onzekere gebeurtenis afhankelijk is gesteld*)

Walaupun oleh para pihak telah tidak ditentukan suatu syarat akan tetapi bila akan diterapkan ketentuan perikatan bersyarat, misalnya di dalam suatu perikatan ternyata diharuskan adanya izin terlebih dahulu dari instansi pemerintah, sedangkan untuk dikeluarkannya izin harus dipenuhi pula peraturan tertentu. Pada perikatan tersebut di mana diperoleh atau tidaknya izin mengakibatkan timbulnya suatu periode yang tidak menentu akan dipenuhinya syarat berupa izin merupakan elemen dari perikatan bersyarat dan memberi dampak serta menentukan perikatan tersebut. Syarat tersebut walaupun ditimbulkan bukan oleh para pihak tetapi ditentukan peraturan tertentu, menyebabkan secara analogi diterapkan Pasal 1253 KUH Perdata pada perikatan tersebut, demikian Houwing. (Ph. A. N. Houwing, *Verboden overeenkomsten*, WPNR 4069)

Selain diterapkannya syarat pada perikatan, Asser-Rutten⁴ berpendapat bahwa Pasal 1253 KUH Perdata dapat diterapkan di luar perikatan yakni dicantumkan pada tindakan hukum sepihak seperti pada wasiat atau kuasa (*volmacht*). (Asser-Rutten, 1981, hal. 124-125)

Mengingat pada sifat terbuka dari perjanjian serta asas kebebasan berkontrak, berarti bahwa di dalam perjanjian oleh para pihak dapat diperjanjikan suatu syarat sepanjang syarat tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.

Tujuan dari suatu syarat adalah menentukan adanya atau keberadaan suatu hubungan hukum yang digantungkan pada ada atau tidaknya peristiwa yang akan terjadi dan yang masih belum tentu akan terjadi. Hal tersebut esensial pada semua syarat yang dijanjikan. Peristiwa yang belum tentu memberi efek atau akibat praktis yang penting, lagi pula adanya faktor

ketidakpastian yang secara teoretis harus diketahui untuk membedakan perikatan bersyarat dengan perjanjian memakai ketetapan waktu (*tijdsbepaling*).

Ketidakpastian merupakan faktor yang harus ada sebagai peristiwa yang akan terjadi dan yang masih belum tentu akan terjadi. Janji yang dikaitkan pada ketetapan waktu (*tijdsbepaling*) tidak menanggukkan perikatan melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya saja (Pasal 1268 KUH Perdata), misalnya meninggalnya seseorang atau tercapainya umur tertentu merupakan peristiwa yang pasti akan terjadi.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). (Andy Hartanto, 2015, hal. 135)

Di dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan peraturan dimaksud jelas peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Dengan demikian ada unsur absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT. (Andy Hartanto, 2015, hal. 136)

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain, dengan perpindahan dimaksud, maka hak akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau yang berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.

Di dalam terminologi hukum kata-kata *right* diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum. (I.P.M. Ranuhandoko, 2000, hal. 487)

Secara yuridis, prosedur peralihan hak atas tanah melalui beberapa proses, antara lain:
(Soetomo, 2001, hal. 16)

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pembagian hak
5. Pemasukan dalam Perusahaan
6. Penyerahan hibah wasiat

Di dalam perkembangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

- (1) 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa sertifikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan.

Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) dimana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak. Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut : (J. Andy Hartanto, 2015, hal. 151-152)

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Syarat formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dapat dijelaskan sebagai berikut : (Ibid, hal. 131-133)

Perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dalam hal jual beli telah disepakati namun pelaksanaan atau penyerahan belum selesai, maka dalam praktek Notaris sering membuat akta pengikatan jual beli.

Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena:

1. Harga belum dibayar seluruhnya atau harga dibayar secara mengangsur (harga belum lunas).
2. Balik nama ke atas nama pembeli sedang diproses, tetapi pembeli tersebut memerlukan uang mendesak, sehingga tidak dapat menunggu sampai balik nama.
3. Karena tanah sedang dimohonkan sertifikatnya di kantor Badan Pertanahan Nasional atas nama pembeli tetapi pembeli tersebut sudah mendesak kebutuhannya terpaksa menjual tanah tersebut, tidak menunggu sertifikat selesai.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli. Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi (Hikmahanto Juwana, 2012, hal. 1)

Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, telah sesuai dengan tugas dan kewenangan notaris yang diatur dalam UUJN Pasal 15. Dan akta otentik yang di buat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna.

Pasal 1868 KUH Perdata : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Hak-hak lain yang statusnya sama dengan hak milik adalah tanah girik dan tanah *verponding* (tanah adat yang diakui sebagai hak milik tetapi terdapat di kota-kota). Tanah girik adalah istilah lain dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi (diubah). Ada bermacam-macam istilah selain girik antara lain petok D, petuk, pipil, rincik, ketitir, Letter C. Girik sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi yang merupakan bukti bahwa seseorang menguasai sebidang tanah tersebut dan bukan merupakan sertifikat. (<http://www.google.com/>

KUHPERDATA Kedudukan Hukum Girik Terhadap Sertifikat Hak atas Tanah.mht, tanggal 24 Juli 2010)

Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula dapat berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau Kepala Desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya. (<http://www.google.com/> Bagaimana Cara Mensertifikatkan Tanah Girik, Irma Devita.mht, tanggal 28 November 2007)

D. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah di uraikan di atas maka dapat di simpulkan bahwa :

1. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dilakukan pada saat kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli di mana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum akan peralihan hak kepemilikan objek hak atas tanah atau bangunan tersebut. PPJB merupakan perikatan dengan syarat tangguh, menanggukkan lahirnya perikatan sampai dengan terjadinya peristiwa yang diperjanjikan, dalam hal ini para pihak berjanji untuk membuat perjanjian jual beli apabila syarat-syarat yang diperjanjikan dalam PPJB telah terpenuhi.
2. Notaris mempunyai kewenangan yang telah di atur dalam peraturan-perundangan untuk memberikan pelayanan terhadap masyarakat khususnya dalam pembuatan akta otentik. Tugas dan kewenangan utama notaris tidak hanya diartikan sekedar menuangkan keinginan para pihak ke dalam akta otentik, namun notaris juga mempunyai kewajiban untuk menjamin keabsahan akta tersebut berdasarkan bukti-bukti formil yang diajukan oleh penghadap. Oleh karena itu, notaris wajib bertanggung gugat apabila terdapat kesalahan dalam pembuatan akta PPJB dan Kuasa Menjual untuk mengganti rugi, biaya, dan bunga atas kerugian yang di derita atas tuntutan pihak yang dirugikan.

b. Saran Tindak Lanjut

1. Dalam pembuatan PPJB yang memuat kuasa menjual harus diatur dengan cermat dan jelas tentang klausula yang menjadi syarat lahirnya perikatan sebagai dasar pembuatan

Akta Jual Beli hak atas tanah di hadapan PPAT yang berwenang agar tidak timbul sengketa di kemudian hari.

2. Notaris dalam menjalankan wewenang yang telah diberikan negara berdasarkan peraturan perundang-undangan harus menjalankan semua ketentuan dalam pembuatan akta otentik, sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN, agar kepentingan para pihak (penghadap) dapat terlindungi

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adjie, Habib. (1985). Istilah ”*Tanggungugat*” dipergunakan terutama terhadap kesalahan-kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan jabatan khusus tertentu.
- Adjie, Habib. (2008). *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*.
- Alfiansyah. (2015). *Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*
- Anand, Ghanhsam. (2018). *Karakteristik Jabatan Notaris*.
- Angelina. (2012). “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Telah Sesuai Dengan Wilayah Kewenangannya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/PDT.G/2002.PN.Jkt.Pst)*”. Tesis. Depok: Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
- Badruzaman, Mariam Darus. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Benny, Herman. (2010). *Akta Notaris*. Jakarta: www.hukumonlineedisi.
- Buang, Affandi. (2008). “*Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan*”. Tesis. Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Budiono, Herlien. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Budiono, Herlien. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata DibidangKenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Chrisanta, Odilia. (2014). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Ganda*. 3
- Eko, Fachruddin. (2002). *Tanggung Gugat Notaris Dalam Pembuatan Akta Sebagai Bukti Yang Otentik*.
- Galuh, Hapsari. (2018). “*Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*”. Tesis. Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
- Harjono. (2008). *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Harsono, Boedi. (2004). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, Andy. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, LaksBang Justitia*. Surabaya.
- Juswito, Satrio. (2002). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Juwana, Hikmahanto. (2010). *Kontrak Bisnis Internasional*. Materi Kuliah Magister Hukum, pada Program Pascasarjana, Universitas Esa Unggul. Jakarta: tidak dipublikasikan.
- Khairandy, Ridwan. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. (Yogyakarta: FH UII Press).
- Marthalena Pohan. *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter, Notaris*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Muhammad, Abdulkadir. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Muhammad, Abdulkadir. (2011). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Paul B, Horton. (1999). *Sosiologi Jilid 1*. Jakarta: Erlangga.
- Prajitno Andi. A.A. (2015). *Apa dan Siapa Notaris*. Surabaya.
- Prodjodikoro, Wirjono. (2011). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung
- R. Supomo. (1982). *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Ranuhandoko, I.P.M. (2000). *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rilisa Ophira, Ramadhani Siregar. (2016). “*Pencantuman Kuasa Penuh Dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Notaris Di Kabupaten Sleman*”. Tesis. Yogyakarta: Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.
- Ronny Soemitro, Hanitjo. (1998). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soetomo, (2001). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Suharnoko. (2008). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup.
- Supriadi. (2018). *Hukum Agraria*. Jakarta.
- Surojo, Wignjodipuro. (1982). *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung.

- Tim Penyusun Pusat Kamus. (2007). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Tanu Atmaja, Hendra, (2012). *Contract Drafting*. Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU. Jakarta, tidak dipublikasikan..
- Tobing, Lumban G.H.S. (1980). *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga.
- Urip, Santoso. "Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)." *Perspektif* 17.2 (2012): 62-69.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok- Pokok Agraria dan Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran tanah atau UUPA.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9/KPTS/M Tahun 1995 Tentang Pedoman Berkaitan Jual Beli Rumah.