

KEBERLAKUANPERJANJIANPENGIKATAN JUAL BELI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Putusan Nomor: 1420/Pdt.G/2021/PNTng)

Josep Dosroha Abednego¹, Muh. Afif Mahfud²
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto No.13, Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah 50275
dosrohajosep@gmail.com

Abstract

The Tangerang City BPN's rejection of the application for the transfer of land rights that the PPJB had expired resulted in an authentic deed being weak and limited in time, even though it is clear that an authentic deed is hereditary according to the agreement of the parties. This article discusses the applicability of the PPJB in the registration of transfer of land rights and the characteristics of the PPJB made by a notary. This study uses a normative juridical method. The result of the study shows that the PPJB is valid as a basis for registering the transfer of rights over land and buildings, provided that the land and building parcels previously had the status of property rights. The characteristics of PPJB made by a notary can be seen from the formulation of article by article as stated in the Regulation of The Minister of PUPR and must follow the provisions in book III of the Civil Code. The Head of the Tangerang City BPN Office should issue a discretion to follow up on the process of transferring land rights carried out by the heirs.

Keywords: Agreement; PPJB; land rights; transition

Abstrak

Penolakan yang dilakukan pihak BPN Kota Tangerang terhadap permohonan peralihan hak atas tanah dengan alasan PPJB telah kedaluarsa mengakibatkan akta autentik menjadi lemah dan terbatas oleh waktu, padahal telah jelas bahwa akta autentik bersifat turun temurun sesuai kesepakatan para pihak. Artikel ini membahas mengenai keberlakuan PPJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan karakteristik PPJB yang dibuat oleh notaris. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB berlaku sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan syarat bidang tanah dan bangunan tersebut sebelumnya telah berstatus hak milik. Karakteristik PPJB yang dibuat oleh notaris dapat dilihat dari rumusan pasal demi pasal seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri PUPR dan harus mengikuti ketentuan dalam buku III KUHPerdara. Kepala Kantor BPN Kota Tangerang seharusnya mengeluarkan diskresi untuk menindaklanjuti proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh ahli waris.

Kata Kunci: Perjanjian; PPJB; hak atas tanah; peralihan

Pendahuluan

Penggunaannya perlu diberi batasan karena sebutan tanah memiliki beberapa arti, supaya diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah nasional, sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, pengertian tersebut telah diberi batasan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 4 dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. "Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar." (B Harsono, 2008: 18).

Tanah dapat dimiliki oleh perseorangan ataupun badan hukum berdasarkan pengertian tersebut. Peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan sesama masyarakat ialah jual beli. Penjual dan pembeli mengikatkan diri dengan membuat akta jual beli, dengan adanya

AJBresiko perselisihan yang akan terjadi akan semakin kecil karena merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian sempurna. Adakalanya karena suatu hal, penjual dan pembeli mengikatkan diri dengan cara mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB pun merupakan akta autentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang berdasarkan wilayah kedudukannya dan memiliki pembuktian yang sempurna, karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya. "suatu akta otentik, apabila dipergunakan di muka pengadilan, adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu" (G H S L Tobing, 1983: 60).

Tanah objek jual beli tersebut masih dijaminkan atau diagunkan di bank, objek jual beli masih dalam proses pemecahan sertipikat, belum lunasnya pembayaran objek jual beli, belum sanggup untuk membayar pajak penghasilan ataupun bea perolehan hak atas tanah bangunan, dan sebagainya merupakan penyebab dibuatnya PPJB. Oleh karena itu, notaris dapat membuat akta perjanjian pengikatan jual beli, kewenangan yang dimiliki notaris tersebut sebatas yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. (H Adjie, 2008: 77-78). Notaris memiliki wewenang membuat akta PPJB namun tidak berwenang membuat AJB karena hal tersebut merupakan wewenang PPAT. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) dan (2) huruf F Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan tunduk dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan sedangkan perjanjian pokok dari

PPJB tunduk kepada ketentuan hukum tanah nasional. Secara teoritis, PPJB merupakan perjanjian obligatoir sehingga unsur, syarat dan asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi. PPJB memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yaitu saling mengikatkan diri para pihak untuk terjadinya perjanjian pokok yaitu jual beli tanah. (H Budiono, 2018: 115). PPJB umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli namun belum dapat dilaksanakan karena sebab tertentu seperti yang telah diuraikan sebelumnya.

Pada praktiknya PPJB dibuat dalam akta autentik yang dilakukan oleh notaris. (Manuaba, 2018: 59). Oleh karenanya PPJB memiliki pembuktian yang sempurna yang berguna untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Namun dalam putusan nomor 1420/Pdt.G/2021/PNTng, pihak pembeli yaitu Hj. Komariah (ahli waris dari alm. Mansyur Ali) yang telah memiliki PPJB dan menguasai objek tanah yang diperoleh sejak 25 April 1995, ketika hendak mengajukan permohonan balik nama sertipikat hak guna bangunan mengalami penolakan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang dengan alasan akta PPJB sudah kedaluarsa. Sedangkan dalam PPJB Pasal 6 berbunyi "perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi bersifat turun temurun dan segala hak dan kewajiban pihak yang meninggal dunia berdasarkan surat ini menjadi hak dan kewajiban para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu." Akta tersebut dibuat oleh Ny. Liana Dewi Santoso sebagai Notaris dan PPAT.

Perlindungan hukum adalah upaya mengorganisasikan bermacam kepentingan yang berada dimasyarakat agar tidak terjadi tabrakan kepentingan dan dapat menikmati segala hak yang diberikan oleh hukum. Pengorganisasian dilakukan dengan cara membatasi kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan yang terukur kepada yang lain. (S Raharjo, 2000: 69). Phillipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif digunakan untuk mencegah sengketa yang membuat pemerintah berhati-hati dalam

keputusan berdasarkan diskresi, sementara itu perlindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan suatu sengketa. (P M Hadjon, 1987: 2). Pada pembukaan UUD NRI Tahun 1945 alinea ke empat, negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan bagi segenap bangsa Indonesia, tanpa terkecuali dan tidak mengenal status sosial serta tidak pilih-pilih dalam memberikan perlindungan.

Perlindungan hukum dalam dalam tulisan ini yaitu perlindungan hukum pihak pembeli dalam akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Pembeli mendapatkan perlindungan hukum dari akta tersebut yang memiliki pembuktian sempurna namun kenyataannya mengalami penolakan ketika hendak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dengan alasan akta PPJB telah kedaluarsa.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis membatasi fokus penelitian mengenai keberlakuan PPJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Penelitian mengenai akta PPJB telah dilakukan oleh peneliti lain, namun penelitian ini memiliki perbedaan. Untuk menunjukan perbedaan tersebut, akan dipaparkan secara singkat mengenai tiga penelitian terdahulu. Penelitian pertama dilakukan oleh Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, dan Sihabudin dalam penelitian yang berjudul "*Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made By Notary*" memfokuskan pembahasan kepada urgensi pencantuman jangka waktu dalam PPJB serta akibat hukum tidak dicantumkannya waktu dalam PPJB. (Alfiansyah, Nurjaya, Sihabudin, 2015).

Penelitian kedua dilakukan oleh Selamat Lumban Gaol dalam penelitian yang berjudul "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan." Pembahasan berfokus pada keabsahan PPJB sebagai dasar pembuatan AJB dalam rangka peralihan hak atas tanah dan keabsahan PPJB yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan. (Gaol, 2020)

Penelitian ketiga dilakukan oleh Varah Aisyah Octariani, Antarin Prasanthi Sigit, dan Arsin Lukman dengan penelitian yang berjudul

"Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi" titik fokus penelitian tersebut terletak pada akibat hukum pembatalan PPJB dan pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan. (Octariani, Sigit, Lukman, 2021).

Pemaparan diatas terlihat perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Penelitian ini lebih memfokuskan kepada keberlakuan PPJB dalam pendaftaran hak atas tanah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, bahan hukum yang dikaji adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui metode studi kepustakaan atau *Library Research*. Teknik untuk menganalisa bahan hukum menggunakan teknik deskriptif analitis yang akan menghasilkan objek penelitian yaitu keberlakuan perjanjian pengikatan jual beli dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Penarikan kesimpulan menggunakan teknik analitis kualitatif

Hasil dan Pembahasan

Keberlakuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian adat bersifat konkrit atau nyata atau riil atau kontan. Hal ini seperti pandangan yang dikemukakan oleh van Vollenhoven: "dat in adatrechtliche rechtsverhoudingen als reeel worden gedacht of reeel gemaakt.", artinya "bahwa dalam hukum adat semua hubungan-hubungan hukum dianggap sebagai konkrit/ nyata atau dibuat secara konkrit / nyata". Dalam halnya jual beli tanah van Vollenhoven menyatakan: "*de enkele tot uiting gebrachte wilsovereenstemming door partijen gedaan, nog geenszins een overeenkomst tot stand brengt, want om de adatrechtelijke binding te krijgen moet er nog iet, zichbaars uiterlijk teken, aan te pas komen, de z.g. "pandjer" (bindsom) in de vorm van een geldstuk of een ander zichbaar teken, die van koper op de verkoper overgaat.*", artinya (pertemuan kehendak saja yang oleh para pihak telah dinyatakan, belum sekali-kali telah melahirkan suatu persetujuan, untuk mendapat suatu kekuatan mengikat menurut hukum adat, haruslah masih menjadi sesuatu yang

nyata/konkrit/terlihat, yaitu penyerahan dari apa yang disebut “panjer” (alat pengikat) dalam bentuk sedikit uang atau benda lain yang nyata/terlihat yang diserahkan kepada si calon penjual oleh si calon pembeli.)(S Adiwinata,1976: 13)

Keberadaan pengaturan panjar yang dikatakan van vollenhoven dikenal baik dalam hukum adat ataupun KUH Perdata. Kenyataannya substansi panjar berbeda antara hukum adat dengan KUH Perdata. Perbedaan tersebut dikarenakan terdapat perbedaan asas dalam keduanya. Hukum adat bersifat riil/kontan sedangkan KUH Perdata bersifat konsensual. (Supriyadi, 2016: 221)

Konsep jual beli tanah terang dan tunai biasa diterapkan masyarakat sejak zaman dahulu, namun seiring berjalannya waktu harga tanah semakin meningkat tiap tahunnya bahkan sangat sulit untuk membayar secara tunai dalam pembelian sebidang tanah, sehingga masyarakat era modern sekarang ini lebih memilih melakukan kredit untuk pembelian tanah. Konsep tunai acapkali tidak bisa terwujud sehingga instrument yang disediakan oleh hukum ialah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Adanya PPJB memberikan solusi bagi kedua pihak, baik penjual maupun pembeli apabila belum dapat dipenuhi perjanjian pokok yaitu jual beli tanah. Pada prakteknya, alasan belum dapat dipenuhi perjanjian pokok sehingga membuat PPJB ialah belum lunasnya pembayaran/mencicil, sertipikat sedang dalam proses pemecahan atau belum sanggupnya membayar kewajiban perpajakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang patuh sepenuhnya pada asas hukum perjanjian yang pengaturannya terdapat didalam KUH Perdata terutama asas kebebasan berkontrak dan asas perjanjian lahir sejak adanya kesepakatan (konsensual). Hubungan hukum kemudian muncul dari peristiwa hukum ini, yang mengarah ke pertunangan. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian, yaitu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana satu pihak berhak untuk mengajukan tuntutan terhadap pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. (R Subekti, 2001: 36)

PPJB terbagi menjadi dua yaitu PPJB Belum Lunas, artinya belum lunasnya pembayaran oleh pembeli kepada penjual serta tidak adanya kuasa, hanya ada syarat pemenuhan kewajiban. Sedangkan PPJB Lunas, artinya pembayaran tanah telah lunas dilakukan oleh pembeli serta adanya kuasa untuk menjual dari pihak penjual kepada pembeli. Disertainya kuasa menjual membuat tidak diperlukannya kehadiran penjual dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dalam Pasal 1458 KUH Perdata “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Artinya baik PPJB Lunas maupun Belum Lunas maka jual beli telah terjadi. Namun hak milik belum berpindah kepada pembeli apabila belum dilakukan penyerahan menurut Pasal 612, 613 dan 616, hal tersebut terkandung dalam Pasal 1459 KUH Perdata. Untuk jual beli tanah, penyerahan harus dilakukan sesuai Pasal 616 KUH Perdata yaitu dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan. Pengumuman dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan autentik yang lengkap dari akta autentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik dengan membukukannya dalam register. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa hak milik akan berpindah apabila pihak yang berkepentingan menuangkannya dalam akta autentik, karena akta autentik tersebut menjadi dasar dari dilakukannya pengumuman dan membukukan peralihan tersebut kedalam register.

PPJB dapat berbentuk akta bawah tangan maupun akta autentik yang dibuat dihadapan notaris, baik tanah yang bersertipikat Hak Milik maupun belum ada sertipikat Hak Milik. Notaris berwenang membuat PPJB namun tidak berwenang membuat AJB karena kewenangan pembuatan AJB berada di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan PPAT tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kemudian kewenangan notaris tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "Notaris berwenang membuat Aktaotentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Aktaotentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."

Akta memiliki pembuktian yang sempurna, maka mayoritas masyarakat memilih untuk menuangkan dalam bentuk aktaotentik. Aktaotentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat". PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan aktaotentik dan tidak memiliki masa berlaku atau tidak terbatas oleh waktu karena dapat diwarikan turun temurun seperti yang tertuang dalam Pasal 1870 KUHPerdara "Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris - ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya." Dalam kasus yang penulis teliti, sangat disayangkan adanya narasi penolakan balik nama sertipikat HGB oleh pihak BPN Kota Tangerang dengan alasan akta perikatan jual beli sudah kadaluarsa. Hal tersebut sudah mencederai kekuatan suatu aktaotentik yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan oleh notaris/PPAT.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, bagian B angka 7 menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam kasus yang penulis teliti, didapati bahwa sejak tanggal 25 April 1995 hingga 2021 atau selama 26 tahun, tanah dan bangunan masih ditempati oleh istri pembeli beserta putra/putrinya, tanpa diganggu oleh pihak manapun. Kemudian telah diserahkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 6618 atas nama Soemardjoko (penjual) kepada Mansyur Ali (pembeli) membuktikan bahwa telah lunasnya pembayaran sehingga penjual berani memberikan sertipikat kepada penjual. Secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah karena telah lunas dan menguasai objek jual beli dengan itikad baik.

Menelisik secara komprehensif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) mengenai peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Salah satu kewenangan PPAT ialah membuat Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah. Tetapi dalam ayat berikutnya yaitu ayat (2), Dalam keadaan tertentu, dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Sehubungan dengan kasus yang penulis teliti, dasar peralihan tanah kepada pembeli yaitu dengan PPJB namun alas hak atau sertipikat berupa hak guna bangunan (HGB), bukan hak milik seperti yang dipersyaratkan dalam ayat (2) diatas. Apabila alas hak nya berupa hak milik maka sekalipun dasar peralihan menggunakan PPJB dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Perlindungan hukum preventif bagi pemegang aktaotentik perlu ditegakkan dengan adanya diskresi seperti yang dikatakan oleh Phillipus M. Hadjon. Terlebih proses kepemilikan pihak pembeli berdasarkan itikad baik sesuai dengan proses hukum yang berlaku dan telah menguasai tanah selama 26 tahun tanpa adanya gangguan dari pihak manapun. Peristiwa tersebut sejalan dengan lembaga *rechtsverwerking*, dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain

yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya. (Richard, ASilviana, 2022: 180). Apabila terdapat diskresi pihak kantor pertanahan yang menindaklanjuti proses balik nama sertifikat HGB yang dimohonkan oleh pihak pembeli maka terwujudlah perlindungan hukum preventif, namun kenyataannya ialah penolakan dengan alasan yang tidak masuk akal yaitu kadaluarsanya akta pengikatan jual beli.

Karakteristik PPJB Yang Dibuat Oleh Notaris

Herlien Budiono memberikan pengertian mengenai PPJB, yaitu perjanjian bantuan yang memiliki fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. (A R Paramita, 2016: 2)

Tidak ditemukannya pengaturan PPJB secara eksplisit didalam KUHPerdota. PPJB memiliki konteks yang sama dengan hukum perikatan atau perjanjian didalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW). Sistem terbuka yang dianut dalam buku III BW maksud tertentu. Maksud dari sistem terbuka dalam buku III BW yakni parapembentuk undang-undang memberikan kebebasan/keleluasaan kepada setiap orang untuk mengadakan perjanjian yang sesuai dengan aturan dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum dari perjanjian akan melahirkan para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut. Daya ikat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1338 BW yang mengatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Aturan ini menganut asas hukum *pacta sunt servanda*. (S Rahmani, N Octarina, 2020: 39).

Perjanjian jual beli dianggap sah menurut peraturan perundang-undangan jika telah memenuhi aturan Pasal 1320 BW yaitu:

- a. tercapainya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri
- b. kecakapan untuk mengadakan perikatan
- c. suatu hal tertentu

d. suatu sebab yang halal.

Apabila tidak terpenuhi syarat subjektif (sepakat & cakap) akan berakibat padadapat dibatakannya suatu perjanjian, kemudian apabila tidak terpenuhinya syarat objektif (hal tertentu & sebab halal) berakibat pada batal demi hukum suatu perjanjian.

Buku III BW memberikan beberapa jenis perjanjian antara lain, Perjanjian bernama dan tidak bernama. perjanjian bernama memiliki pengertian yaitu perjanjian yang diatur dalam BW sedangkan perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan diluar BW. Salah satu perjanjian bernama dalam BW ialah perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW hingga 1540 BW. Definisi jual beli menurut Pasal 1457 BW ialah "suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan". Jual beli dilakukan antara pihak penjual dan pembeli dengan akibat hukum bahwapara pihak berkewajiban dan memiliki hak dalam perjanjian itu. (C S T Kansil, 1991: 238)

Para pihak diwajibkan untuk membuat PPJB dihadapan notaris artinya merupakan suatu akta autentik. Kewajiban membuat PPJB dihadapan notaris termaktub dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang dinyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta pengikatan jual beli rumah/ rusun. PPJB yang dibuat secara notariil memiliki beberapa fungsi diantaranya yakni: (Salim, 2010: 43)

- a. Bukti bahwa para pihak telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. Bukti para pihak bahwaapa yang tertulis dalam perjanjian adalah tujuan dan keinginan para pihak.
- c. Bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Notaris wajib memperhatikan format bentuk akta yang termaktub dalam Pasal 38 UU Jabatan Notaris yaitu :

1. Setiap akta terdiri atas
 - a. Awal akta atau kepalaakta

- b. Badan akta
- c. Akhir atau penutup akta
2. Awal akta atau kepala akta
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris
3. Badan akta
 - a. Nama lengkap, Tempat dan tanggal lahir, Kewarganegaraan, Pekerjaan, Jabatan, Kedudukan, Tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
 - c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta
 - a. Uraian tentang pembacaan Akta
 - b. Uraian tentang penandatanganan & tempat penandatanganan atau penerjemahan akta
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. 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 memiliki karakteristik berdasarkan susunan setiap pasal yang disepakati, begitupun halnya dengan PPJB yang diatur dalam Lampiran PERMENPUPR No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang harus memuat :

1. Kepala akta, memuat judul, nomor, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap, dan tempat kedudukan notaris.
2. Identitas para pihak, Memuat nama lengkap, tempat tanggal lahir,

- kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para pihak.
3. Uraian objek PPJB, yang menjelaskan mengenai data fisik, letak (desa atau kelurahan, kecamatan, kota atau kabupaten, provinsi), lokasi (Rumah blok, nomor, klaster untuk Rumah tunggal atau Rumah deret dan satu bangunan Rumah Susun, lantai dan nomor unit untuk Sarusun pada Rumah Susun.)
4. Harga rumah dan tata cara pembayarannya
5. Jaminan pelaku pembangunan
6. Hak dan kewajiban para pihak
7. Waktu serah terima bangunan
8. Pemeliharaan bangunan
9. Penggunaan bangunan
10. Pengalihan hak
11. Pembatalan dan berakhirnya PPJB
12. Penyelesaian sengketa
13. Penutup
14. Lampiran

Karakteristik yang telah diuraikan di atas menjadi patokan bagi notaris untuk membuat akta PPJB yang termasuk kedalam akta autentik dengan pembuktian sempurna dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia. Adanya PPJB memberikan perlindungan hukum baik bagi penjual maupun pembeli untuk bersama-sama melakukan perikatan mengenai hak atas tanah dan bangunan. Pihak penjual merasa terlindungi dengan adanya kesepakatan mengenai transaksi terhadap objek tanah dan bangunan sedangkan pihak pembeli terlindungi dengan adanya kesepakatan mengenai penyerahan objek tanah dan bangunan.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlaku sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan syarat bidang tanah dan bangunan tersebut sebelumnya telah berstatus hak milik. Kemudian, karakteristik PPJB yang dibuat oleh notaris terlihat pada rumusan pasal demi pasal yang telah disepakati oleh kedua pihak yang tercantum dalam PPJB dan agar PPJB berlaku

sebagai perjanjian yang sah maka harus mengikuti ketentuan Pasal 1320 buku III KUHPerdata.

Daftar Pustaka

- Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, (2016), *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, *Diponegoro Law Journal*, Vol.5, No.3.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya."*, Jakarta: Djambatan.
- C.S.T. Kansil, (1991), *Hukum Perdata I (Termasuk Asas - Asas Hukum Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- G.H.S. Lumban Tobing, (1983), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Habib Adjie, (2008), *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Herlien Budiono, (2018), *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris Di Dalam Praktik*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Manuaba, (2018), *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, *Acta Comitas: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Konatariatan*, Vol.2, No.4.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Phillipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Subekti, (2001), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Richard. Ana Silviana, (2022), *HUKUM AGRARIA INDONESIA "Sejarah Perkembangan, Hukum Pertanahan, Perolehan Tanah dan Hak Tanggungan"*, Jakarta: Bimedia.
- Safira Riza Rahmani, Nynda Fatmawati Octarina, (2020), *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli*, *Jurnal Supremasi*, Vol.10 No.1.
- Saleh Adiwinata, (1976), *Pengertian Hukum Adat Dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.
- Salim, H.S, (2010), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Raharjo, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Supriyadi, (2016), *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, *Arena Hukum*, Vol.10 No.2.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

