

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN DENGAN KUASA MENJUAL

Kholismu Farida

21802022029

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Dr.Cipto VIII RT. 003 RW. 010 Desa Bedali Kec. Lawang Kab. Malang

Email: faridakino154@gmail.com

Abstrak

Jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian hukum normatif , sumber bahan hukum: a. Bahan Hukum Primer yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri serta mempunyai otoritas, b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer terdiri dari buku-buku literatur atau bacaan yang berkaitan dengan penelitian, dan peneliti terdahulu, c. Bahan hukum tesier yaitu bahan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia serta arikel-artikel dari internet. Analisis Bahan hukum secara deskritif kuantitatif yakni dilakukan dengan mendeptkripsikan atau menjelaskan peraturan perundang-undangan, konsep-konsep hukum di hubungkan dengan analisis terhadap kasus yang ada dan akhirnya di tarik suatu kesimpulan. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta otentik karena di buat di hadapan Pejabat Umum dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat melindungi hak dan kewajiban baik penjual maupun pembeli sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli selain iu dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat juga untuk melindungi dan menghindari pemalsuan tanda tangan, pembatalan transaksi jual beli karena menunggu pajak peralihan terbayar dan sebagainya

Kata Kunci: PPJB, akta, otentik

Abstract

The type of research used is normative legal research, the source of legal materials: a. Primary Legal Materials, namely legal regulations that are binding and stand alone and have authority, b. Secondary Legal Materials, namely legal materials that provide an explanation of primary legal materials consisting of literature books or readings related to research, and previous researchers, c. Thesier legal materials are legal materials that provide an explanation of primary law and secondary legal materials consisting of legal dictionaries, large Indonesian dictionaries and articles from the internet. Analysis of legal materials in a descriptive quantitative manner, which is carried out by describing or explaining statutory regulations, legal concepts are linked with an analysis of existing cases and finally a conclusion is drawn. From the results of the research it can be concluded that the Sale and Purchase Agreement (PPJB) is an authentic

deed because it is made in the presence of a General Official and the Sale and Purchase Agreement (PPJB) can protect the rights and obligations of both the seller and the buyer before signing the Sale and Purchase Deed other than in the presence of The Sale and Purchase Agreement Agreement can also protect and avoid signature forgery, cancellation of sale and purchase transactions due to waiting for the transfer tax to be paid and so on, if it is made before a Notary Public, the deed automatically becomes a Notarial deed so that the power of protection is in accordance with the protection of the authentic deed. And legal protection for the parties from the existence of PPJB depends on the contents of the PPJB itself, where in the PPJB at least so that the legal protection of the parties can be achieved.

Keywords: Sales and Purchase Agreement (PPJB), Selling, Authorization

PENDAHULUAN

Tanah dan tempat tinggal adalah merupakan kebutuhan Primer bagi setiap orang di samping sandang dan pangan. Keberadaan tanah adalah suatu keharusan di karenakan sebagian besar rakyat Indonesia masih mengandalkan tanah sebagai mata pencaharian dan juga rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian sedangkan perumahan dan pemukiman menjadi hal yang sangat penting dalam menunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan bermasyarakat.

Semakin pesatnya perkembangan penduduk berdampak juga pada persediaan tanah dan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, sehingga tidak jarang tanah dan tempat tinggal menjadi bahan sengketa terutama dalam hal kepemilikan, selain itu pertumbuhan penduduk yang meningkat membuat harga tanah juga tempat tinggal menjadi tinggi.

Perolehan hak atas tanah dapat melalui beberapa proses yaitu waris, hibah, jual beli dan sebagainya dalam hal perolehan tersebut adanya transaksi jual beli yang di lakukan di hadapan notaris/PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) guna di lakukan peralihan beserta proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya mencapai kepastian hukum.

Untuk pemanfaatan tanah dan cara mengaturnya agar tidak timbul sengketa maka diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) no.5 tahun 1960 yang peraturan tersebut dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960.

Hukum agraria yang terdapat dalam Undang undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah.¹

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

¹ 2002. *Penjelasan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan. Hal. 27

Keadaan tersebut berbeda dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Atas dasar tersebut terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.²

Kalau ditinjau dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil. Maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak di penuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.³

Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang menyangkut atau berkaitan dengan hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Peraturan yang mengatur hak atas tanah adalah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lain-lain dan banyak hal terkadang yang dilakukan menyangkut tentang hak atas tanah dalam banyak hal terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi sebagian masyarakat terutama masyarakat yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan tentang tanah.

Secara garis besar beberapa tahapan proses jual beli dihadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjualan, pajak pembelian, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi dan sebagainya. Akan tetapi dikarenakan suatu hal proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak tidak hadir, atau status obyek masih dijaminkan atau diagunkan di bank atau obyek jual beli masih proses pemecahan sertifikat dan sebagainya. Karena itu Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual bahkan dari Notaris/PPAT yang notabene PPJB merupakan Perjanjian Pendahuluan.

R. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah Perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah Sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau

²R. Subekti, R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Undang-undang Agraris dan Undang-undang Perkawinan*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. Hal. 366

³R. Subekti. 1988. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hal. 29

belum terjadinya perlunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayarkan baik oleh penjual atau pembeli.⁴

Salah satu Persyaratan tentang obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut dan yang tanah diperjualbelikan tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Sedangkan subyek jual beli meliputi pembeli harus mempunyai sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah yang akan dibelinya belum mempunyai sertifikat atau dengan kata lain pemilikan tanah masih Letter C atau Petok D dan jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Apabila hal hal tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan PPAT juga menolak untuk membuatnya akta jual beli tersebut akibat belum terpenuhi syarat tentang sahnya Akta Jual Beli (AJB). Keadaan seperti ini biasanya merugikan dan tidak menguntungkan baik penjual maupun pembeli yaitu kerugian yang didapat penjual menunda untuk menjual tanahnya sebelum sebuah persyaratan jual beli terpenuhi dan juga tertundanya mendapatkan uang dari penjualan tanahnya tersebut, kerugian pembeli adalah tertundanya keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk kelancaran Administrasi Pertanahan dan menghindari kerugian seperti yang diuraikan di atas maka munculah terobosan hukum yang hingga kini masih dilakukan dalam transaksi yaitu dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan perjanjian jual beli sebenarnya yang diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan uraian diatas Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual dibuat dihadapan Notaris sedangkan Akta Jual Beli di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, selain itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual bisa dibuat dihadapan Notaris manapun dan aktanya berlaku di seluruh Indonesia sedangkan AJB dibuat dihadapan PPAT tergantung SK jabatan atau wilayahnya seperti contoh PPAT Kota Malang hanya bisa membuat AJB untuk wilayah Kota Malang sedangkan PPT Kabupaten bisa membuat AJB Kabupaten Malang yang SK atau wilayah kerjanya di Kabupaten Malang.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga mengatur hak dan kewajiban dan apabila penjual berhalangan datang pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang disebabkan salah satu hal misalnya sakit dan sebagainya dan persyaratan AJB harus terpenuhi maka PPJB ini sebagai salah satu caranya selain itu PPJB dibuat terkadang Notaris tidak bisa hadir karena sakit atau cuti dan penandatanganan dihadapan asisten Notaris maka sebelum menandatangani AJB dibuatlah dulu PPJB untuk menjaga keamanan baik Penjual, Pembeli maupun Notarisnya sendiri.

Berikut adalah mengapa PPJB harus di buat dihadapan Notaris/PPAT

⁴R. Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta. Hal. 75

1. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap obyek secara penuh atau lunas.
2. Berkas administrasi yang serupa surat atau dokumen obyek belum dapat dilengkapi.
3. Belum dapat dikuasainya obyek oleh para pihak, penjual ataupun pembeli.
4. Pertimbangan mengenai nilai obyek yang di perjual belikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Perjanjian Pengaturan Jual Beli dalam KUH Perdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas, PPJB ini pada dasarnya sama dengan hukum Perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW) di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Jenis suatu Perjanjian dapat dibedakan menjadi:

1. Perjanjian Timbal Balik.
2. Perjanjian Cuma-Cuma.
3. Perjanjian Khusus dan Umum.
4. Perjanjian Kebendaan dan Obligator.
5. Perjanjian Konsensual.
6. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB termasuk perjanjian *obligator* adalah Perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) yaitu ditandatangani AJB di hadapan PPAT.

Apabila dalam proses Jual Beli tersebut belum ada maka AJB belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis dari beberapa hal tersebut dapat diketahui bahwa antara PPJB perpindahan barang atau obyek di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau obyek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau obyek dalam Perjanjian Jual Beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual ke pembeli).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli mempunyai Syarat sah yang tercantum juga pada pasal 1320 BW. Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang khalal.

Dengan demikian untuk memenuhi syarat subjektif dan obyektif yakni

1. Konsensualisme
2. Cakap
3. Obyek tertentu
4. sebab/causal yang khalal.

Dimana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi

beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.

Pada tahun 2011 pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No.1 tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual beli Rumah, yang kemungkinan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk obyek rumah atau rusun (rumah susun).

Dalam kenyataannya di lapangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas adapun perbedaan keduanya yaitu:

1. PPJB lunas meliputi:
 - Terdapat Klausula kuasa
 - Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.
 - Perjanjian tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.
2. PPJB tidak lunas meliputi:
 - Adanya Klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli dan sebagainya).

Dengan telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya.

Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin.

Namun demikian walaupun telah sering dipakai sebenarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah diatur dalam Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Bangunan sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkadang masih di pertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga banyak di pakai Developer dalam melakukan jual beli yang bekerja sama dengan Bank dan masih terkait cicilan sertifikat belum lunas , kadang kala obyek yang di beli belum lunas di bayar suda di operkan ke orang lain.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Kekuatan ukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Bangunan dengan Kuasa Menjual”

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian doktiner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut sebagai pada peraturan-peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Dikatakan sebagai peneliti perpustakaan ataupun studi dokumen di sebabkan penelitian ini lebih banyak di lakukan terhadap yang bersifat sekunder yang ada di

perpustakaan. Perpustakaan demikian dapat dikatakan pula sebagai lawan dari penelitian empiris (Penelitian lapangan). Termasuk dalam bahan sekunder meliputi buku-buku, buku-buku harian, surat-surat pribadi dan dokumen dokumen resmi dari instansi pemerintah, data arsip, yurisprudensi Mahkamah Agung dan sebagainya.

PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual. Perolehan hak atas tanah dan bangunan memerlukan adanya proses mekanisme tertentu misalnya di dapat perolehan tersebut dari hibah, waris maupun jual beli dan lain-lain. Dalam hal ini perolehan tersebut melalui transaksi dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan tersebut beserta pendaftarannya di kantor Badan Pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai sebagaimana diatur juga dalam UUPA selain UUPA pada PP No.24 tahun 1997 yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Suatu Perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual dalam hal ini di kenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana prakteknya sering di lakukan untuk menjaga keamanan sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB).

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian pengikatan Jual beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya di pakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

Belum dapat dikuasainya obyek oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, Berkas administrasi yang serupa surat atau dokumen obyek belum dapat dilengkapi, belum dapat dilakukan pembayaran terhadap obyek secara penuh atau lunas, dan masih belum adanya kesepakatan para pihak.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran yang sangat penting sebelum adanya AJB dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk peralihan tersebut harus melalui AJB.

Sedangkan PPJB yang dimaksud adalah untuk mengikat antara penjual dan pembeli yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan Akta Jual Beli.

Dalam Prakteknya jenis dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ada 2 (dua) yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas.

Berikut adalah hal-hal yang meliputi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas terdapat klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang

bersifat mutlak, pembelian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

Sedangkan hal-hal yang meliputi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yaitu adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan seperti contoh pembeli batal membeli dan sebagainya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan Notaris sedangkan untuk Akta Jual Beli dibuat di hadapan PPAT setempat sehingga dapat diketahui bahwa PPJB dan AJB itu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, asas yang digunakan pada saat pembuktian PPJB tersebut sesuai yang dikendaki para pihak dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan isi dari PPJB tersebut.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut maka kebebasan itu ada batasannya yaitu dengan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan syarat-syarat tertentu dan juga akta otentik sebagai bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut.

- A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli dan Perlindungan terhadap Calon Penjual juga Calon Pembeli.

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang akan di pakai oleh para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli di pakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang diterapkan dalam melakukan jual beli hak atas tanah tidak semua pihak memenuhinya dalam sekali waktu seperti membayar harga jual beli yang disepakati.

Dalam hal ini dapat diuraikan dalam jual beli hak atas tanah di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (PPAT) diatur bahwa dalam melakukan jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat mana yang diperjual belikan berada. Selain itu Akta Tanah (PPAT) dan Akta Jual Beli tersebut merupakan akta Otentik dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual beli di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual beli tanah. Persyaratan tentang obyek jual beli misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut dan tanah yang di perjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah sebagaimana telah di terangkan sebelumnya.

Menurut H.R. Daeng Naja dalam bukunya Teknik Pembuatan Akta berpendapat Notaris adalah Pejabat Umum yang satu satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang di haruskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan groose, salinan dan kutipannya semuanya sepanjang pembuatan akta dan kutipannya. semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.⁵

Berdasarkan pengertian di atas bahwa Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib di buat dalam bentuk akta autentik, pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris sehingga jabatan Notaris sebagai pejabat umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan Notaris.

Pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik dan Notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Karena itu Notaris sudah pasti pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Karena itu Notaris sudah pasti pejabat umum, tapi pejabat umum belum Notaris karena Pejabat umum disandang pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang.

Ketentuan pasal 1320 KUHP, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subyektif yaitu adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak serta syarat obyektif yaitu adanya hal tertentu serta causa yang halal maka kedudukan PPJB menjadi sah serta mengikat namun apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka PPJB tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektifnya yang tidak terpenuhi maka PPJB tersebut batal demi hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli dengan Perikatan Jual Beli Lunas dalam hal terjadi sengketa dapat diminimalisir dengan dibuatnya Kuasa Menjual yang dibuat secara Notariil di hadapan Pejabat yang berwenang. Dilatarbelakangi dengan adanya transaksi jual beli Tanah dengan menggunakan perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Perjanjian tersebut muncul sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli Hak atas tanah. Perjanjian pengikatan Jual Beli sendiri merupakan perjanjian yang berada dalam ranah Hukum Perdata oleh karena nya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH perdata. Apabila didasarkan pada syarat sahnya perjanjian maka Kedudukan Hukum dari Perjanjian Jual Beli tersebut sah dan mengikat. Akan tetapi dalam prakteknya meskipun mengikat ternyata Perjanjian Jual Beli sendiri masih terdapat celah untuk disimpangi dan diingkari. Penelitian ini mengkaji mengenai Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam hal terjadi sengketa dan

⁵Firman Floranta Adonara. 2014. *Aspek-aspek Hukum Perikatan*. Bandung: CV. Mandar Maju. Hal. 65

perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa.

Atas pelayanan tersebut masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya dapat memberikan honorarium kepada Notaris karena itu Notaris tidak berarti apa apa jika masyarakat tidak membutukannya dan dengan demikian Notaris merupakan suatu jabatan publik.

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus di penuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual beli atas tanah.

Sedangkan Kuasa Menjual mempunyai kedudukan hukum yaitu pemberian Kuasa Menjual telah menyebabkan Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya AJB baliknama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atastanahnya pada Kantor Pertanahan ditempat tanah tersebut berada. Dengan kata lain, dijumpai pendaftaran peralihan hak dengan berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual saja dengan tanpa diikuti akta PPJB. Adapun Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui kedudukan hukum kuasa menjual jika kuasa menjual tersebut diikuti oleh surat keterangan dari Notaris serta tata cara pendaftaran pengalihan hak milik atas tanah dikarenakan oleh jual beli yang menggunakan kuasa menjual yang tidak diikuti oleh perjanjian jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Akta kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu Kuasa Menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus. Proses peralihan hak milik dilakukan dengan pembuatan AJB oleh notaris dari pihak pemberi kuasa menjual dan pihak penerima kuasa penjual. Proses keabsahan pembelian lahan dapat dilihat dan dibuktikan dengan akta kuasa menjual yang secara notariil dibuat oleh notaris yang berwenang. Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke Kantor Pertanahan untuk Balik Nama.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata Akta otentik adalah Suatu akta yang di dalam bentuk di tentukan ndang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di ditempat dimana akta itu dibuat. Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hannya mempunyai kekuasaan pembuktian.

Akta otentik juga dapat di artikan sebagai alat bukti tulisan di dalam bentuk yang di tentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya sebagaimana bunyi ketentuan pasal 1867 dan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata otentik dalam Pasal 1867 KUH dan Pasal 1868 KUH Perdata suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di buat atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana aktanya di buat.⁶

⁶. Sulhan, dkk. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: PT. Mitra Wacana Media. Hal. 29

Apabila di kaji maka ada 3 (tiga) unsur akta autentik yang meliputi

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu
- b. Dihadapan pejabat yang berwenang
- c. Tempat di buatnya akta.

Suatu akta otentik bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Pejabat yang berwenang merupakan tempat pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta autentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan dan lain-lain.

Dengan demikian dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Akta otentik merupakan dokumen sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna, sempurna di sini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta

A. KESIMPULAN

- B. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat di pertanggung jawabkan secara hukum.
- C. Kedudukan Hukum PPJB dan Kuasa Jual dalam Jual Beli yaitu sangat bermanfaat karena PPJB merupakan Akta Otentik sehingga dengan di berikan Akta Kuasa Jual memberikan hak mutlak kepada pembeli atas tanah dan bangunan yang di belinya di karenakan Kuasa Menjual merupakan kuasa mutlak.
- D. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga untuk menghindari pemalsuan tanda tangan, pembatalan transaksi jual beli karena menunggu pajak peralihan terbayar dan sebagainya dan apabila di buat di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notariel sehingga kekuatan perlindungan sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Dan perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB tergantung pada isi muatan dari PPJB itu sendiri dimana dalam PPJB setidaknya supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat di pertanggung jawabkan secara hukum.

Kedudukan Hukum PPJB dan Kuasa Jual dalam Jual Beli yaitu sangat bermanfaat karena PPJB merupakan Akta Otentik sehingga dengan di berikan Akta Kuasa Jual memberikan hak¹⁰⁰ mutlak kepada pembeli atas tanah dan bangunan yang di belinya di karenakan Kuasa Menjual merupakan kuasa mutlak.

Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga untuk menghindari pemalsuan tanda tangan, pembatalan transaksi jual beli karena menunggu pajak peralihan terbayar dan sebagainya dan apabila di buat di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notariel sehingga kekuatan perlindungan sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik. Dan perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB tergantung pada isi muatan dari PPJB itu sendiri

dimana dalam PPJB setidaknya supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi.

Ada baiknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di pakai sebelum di buat Akte Jual Beli dan ada sosialisasi terhadap Notaris sehingga Notaris di wilayah Kabupaten atau Kota dapat menerapkannya. Dengan diperbolehkan PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan maka diharapkan dapat memberikan manfaat dari PPJB tersebut yang dapat diperoleh dari penjual dan pembeli. Diharapkan pelaksanaan PPJB ini dapat dibuat secara bawah tangan maka sebaiknya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT sehingga PPJB tersebut dapat dijadikan sebagai akta yang bersifat autentik yang sifat pembuktiannya sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya supaya para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang semaksimal mungkin. Seharusnya PPJB dapat bermanfaat dan dirasakan bagi para pihak terhadap obyek transaksi PPJB karena dengan adanya PPJB dapat dijadikan tanda serius antara para pihak supaya proses peralihan hak menuju AJB dapat berjalan lancar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Miriam Budiardjo. 1998. Dasar-dasar Ilmu Politik. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio. 2001. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Undang-undang Agraris dan Undang-undang Perkawinan. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Suratman, Philip Dilla. 2015. Metode Penelitian Hukum. Bandung: Alfa Beta.
- Soejono Soekamto Sri Mamuji. 2007. Pengantar Hukum. Jakarta: UI Press.
- Theo Huijber. 1982. Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah. Yogyakarta: Rajawali Press.
- Taryana Soenandar, dkk. 2001. Komplikasi Hukum Perikatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.