



Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan Pada Kantor Notaris PPAT Yusran Sirath, SH

Samida¹, La Ode Husen² & Ilham Abbas²

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia, Indonesia

*Koresponden Penulis, E-mail: samida.samida@umi.ac.id

Submitted: 08 Pebruari 2024; Revised: 13 Maret 2024; Accepted: 16 Maret 2024

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan Pada Kantor Notaris di Kabupaten Takalar dan untuk menganalisis dan mengembangkan faktor-faktor apa yang mempengaruhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu (1) Dalam Efektivitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diperlukan apabila syarat-syarat dibuatnya Akta Jual Beli belum terpenuhi, sehingga para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk saling berjanji mengikatkan diri akan membuat akta jual beli manakala syarat-syaratdibuatnya Akta Jual Beli telah terpenuhi. (2) Faktor-faktor yang mendasari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Notaris PPAT dikarenakan terdapat persyaratan administrasi yang menjadi kendala untuk melakukan peralihan hak misalnya bidang tanah tersebut belum bersertipikat,dalam proses pengecekan tanah, nama disertipikat belum atas nama penjual karena masih proses turun waris dan balik nama, batas-batas tanah belum jelas karena tumpang tindih dengan tanah lain, dan lain sebagainya.

Kata Kunci: Perjanjian; Jual Beli; Tanah & Bangunan

ABSTRACT

The research objective is to analyze the effectiveness of the Binding Sale and Purchase Agreement on Land and Buildings at the Notary Office in Takalar Regency and to analyze and develop the factors that influence the Binding Sale and Purchase Agreement. This research is descriptive research. The results of this research indicate that the effectiveness of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) is (1) In the Effectiveness of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) it is necessary if the conditions for making the Sale and Purchase Deed have not been fulfilled, so that the parties make a Sale and Purchase Agreement (PPJB) to mutually promise to bind themselves to make a sale and purchase deed when the conditions for making a Sale and Purchase Deed have been fulfilled. (2) The factors underlying the making of a Sale and Purchase Agreement (PPJB) are made by a PPAT Notary because there are administrative requirements which become obstacles to carrying out the transfer of rights, for example the land plot has not yet been certified, in the process of checking the land, the name on the certificate is not yet in the name of the seller because still in the process of inheriting and changing names, land boundaries are not yet clear because they overlap with other land, and so on.

Keywords: Agreement; Buy and sell; Building land

PENDAHULUAN

Tanah dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, termasuk pertanian, perumahan, industri, transportasi, rekreasi, konservasi alam, dan infrastruktur. Kebutuhan akan tanah untuk membangun rumah atau suatu perumahan makin hari makin dirasakan karena tanah tidak bertambah sementara jumlah penduduk semakin bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah dan bangunan untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah dan bangunan yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan. Karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan lahan/tanah dan bangunan juga menjadi semakin tinggi (Djanggih & Salle, 2017). Untuk mendapatkan tanah dan bangunan sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah dan bangunan. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan sekarang ini adalah melalui jual beli (Hendriyansah, et, al, 2022).

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang bersumber dari perjanjian dan dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak (Muljono, 2013). Suatu perjanjian dapat digunakan untuk mengatur hal-hal yang belum diatur dalam undang-undang. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian (Dalimunthe, 2017).

Pada umumnya kehidupan didalam masyarakat modern kegiatan jual beli tanah dan bangunan serta utang piutang merupakan hal biasa dalam sebuah masyarakat modern. Di era masyarakat modern, transaksi jual-beli bukanlah fenomena baru, sebab aktivitas tersebut sudah ada sejak masa lalu. Umumnya, jual beli terjadi melalui perjanjian yang dikenal sebagai perjanjian jual-beli. Menurut tradisi hukum, perjanjian jual-beli dianggap sebagai perjanjian yang nyata, yang berarti penyerahan barang yang telah disepakati adalah syarat yang harus dipenuhi untuk mengesahkan perjanjian tersebut. Yang mana artinya, jika suatu hal telah disepakati dalam perjanjian tetapi secara spesifik, objek perjanjian tersebut masih belum diberikan kepada pihak yang berkepentingan dalam praktiknya, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum terbentuk.

Ketika melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, perjanjian atau perikatan merupakan hal yang tak terpisahkan (Saputra, Yunus & Poernomo, 2021). Para pihak sepakat untuk saling terikat di mana satu pihak akan menyerahkan properti kepada pihak lainnya, dan pihak yang lain akan melakukan pengeluaran dana sebagai bentuk pembayaran. sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya, Proses transaksi jual beli tanah dan bangunan sering kali melibatkan dua istilah yang umum didengar, yaitu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah merupakan perjanjian yang muncul, tumbuh dan berkembang di dan dalam masyarakat, agar dapat mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah

dan bangunan (Sabir, Rahman & Badaru, 2022). Melalui perjanjian, para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan berbagai jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli (Putri, Djakaria & Zamil, (2020). Perjanjian ini dapat dibuat secara notariil ataupun dibawah tangan. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli (Zakia, 2020).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak (Cipta, 2020).

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji- janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli (Kurniawati, 2018).

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan (Purwaningsih, 2018).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan suatu terobosan hukum di mana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah/bangunan namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tetapi tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah karena sifatnya non otentik (Siregar, Marbum & Serigar, 2020). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/ wanprestasi (Rosadi, 2020).

Beberapa diantara bentuk ingkar janji/ wanprestasi yang terjadi dari hasil observasi dilapangan yang dilakukan oleh penulis ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ditemukan berbagai masalah diantaranya mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan menjadikan obyek jual beli sebagai jaminan di bank.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Zulfikar, Yunus &

[Anzar, 2020](#)). Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Agar transaksi jual beli tanah dan bangunan tetap berjalan maka notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka ([Eriyanti & Ridwan, 2022](#)).

Notaris sebagai pejabat umum bertugas untuk memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang memerlukan jasanya dalam pembuatan alat bukti tertulis, khususnya berupa akta autentik dalam bidang hukum perdata ([Tjaman, et, al, 2023](#)). Keberadaan Notaris merupakan pelaksanaan dari hukum pembuktian Sebagai seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasa seorang notaris.

Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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 sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Salah satu peran notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat adalah dengan membantu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam jual-beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat atau para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perikatan yang bersumber dari perjanjian dan dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. Suatu perjanjian dapat digunakan untuk mengatur hal-hal yang belum diatur dalam undang-undang. Melalui perjanjian, para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan berbagai jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa dalam jual beli dengan pembayaran angsuran. Perjanjian ini dapat dibuat secara notariil ataupun dibawah tangan. Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan metode penelitian hukum empiris. Pemilihan tipe penelitian ini didasarkan pada pemahaman tentang ilmu hukum yang tidak dipandang sebagai *law as what it is in the books*, melainkan secara empiris yang teramati di dalam realitas sosial. Dengan kata lain, hukum bukanlah semata-mata sebagai kaidah, akan tetapi ia juga fakta sekaligus. Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Notaris PPAT Yusran Sirath,SH. yang berada di Daerah Kerja Kabupaten Takalar.

PEMBAHASAN

A. Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan Bangunan Pada Kantor Notaris Di Kabupaten Takalar

1. Data pembuatan Akta PPJB di Kantor Notaris PPAT Yusran Sirath, SH.

Dalam pembuatan Akta PPJB yang dibuat oleh Notaris PPAT tersebut dari tahun 2018 sampai bulan Desember 2023 yang akan disajikan dalam tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 1. Data Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

DATA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI		
Tanggal Akta	Nomor Bulanan	Nama Para Penghadap Dan Atau Yang Diwakili /Kuasa
21-02-2018	28	Mustakim Azis & Muhammad Hasbi
27-09-2018	33	Alisnandi, SH.
27-09-2019	17	Andi Zulkifli Zainal
22-02-2022	11	H. Jamaluddin & Christian Adietyanto
16-12-2023	01	Erinah Asriah, Erwindah Nur Asriah, Muh Ilham Cahyadi, Erdithyana Asriah & Adrianus Riyanto

Sumber : Buku Daftar Akta Notaris PPAT Yusran Sirath, SH.

Dari data table 3 tersebut di atas, terdapat 2 akta PPJB yang dibuat pada tahun 2018 yaitu akta nomor bulanan “28” tertanggal 21-02-2018 dengan nama penghadap Mustakim Azis & Muhammad Hasbi, yang kedua yaitu akta nomor bulanan “33” tertanggal 27-09-2018 dengan nama penghadap Alisnandi, SH., yang ketiga pada Tahun 2019 terdapat satu akta PPJB nomor bulanan “17” tertanggal 27-06-2019 dengan nama penghadap Andi Zulkifli Zainal, untuk data tahun 2020-2021 tidak akta pembuatan akta PPJB di tahun tersebut, Selain itu pada tahun 2023 yaitu akta nomor bulanan “01” tertanggal 16-12-2023 dengan nama penghadap Erinah Asriah, Erwindah Nur Asriah, Muh Ilham Cahyadi, Erdithyana Asriah & Adrianus Riyanto.

Selanjutnya data tahun 2022 terdapat satu akta tertanggal 22-02-2022 nomor bulanan “11” dengan nama para penghadap H.Jamaluddin dan Christian Adietyanto. Akta Nomor “11” tersebut akan dilampirkan dalam bentuk salinan aktanya dalam

penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah efektifitas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris.

Berdasarkan analisis data yang dilakukan penulis, maka hasil penelitian tentang Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan Bangunan sebagai berikut :

Perjanjian pendahuluan atau yang lebih dikenal sebagai perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB), ada yang dibuat akta di bawah tangan dan ada yang dibuat dalam bentuk akta notaris (otentik). Dalam hal ini pilihan akta notaris atau akta di bawah tangan tergantung selera para pihak dan Undang-Undang tidak mengatur bentuk notaris atau di bawah tangan apabila yang digunakan akta di bawah tangan maka biasanya dilegalisir oleh notaris, artinya penandatanganan akta itu dihadapan notaris.

PPJB dibagi menjadi dua yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas, PPJB lunas artinya harga tanahnya beserta pajak-pajaknya telah dibayar lunas oleh pihak pembeli. Sedangkan PPJB belum lunas yaitu pihak pembeli belum melunasi pembayarannya karena pembayarannya dilakukan secara bertahap atau masih pembayaran DP (*down payment*) uang muka yang diperjanjikan dalam isi PPJB. Dalam pembuatan PPJB biasanya dirangkaikan dengan pemberian kuasa yaitu surat kuasa menjual atau disebut juga kuasa untuk menjual, dimasukkan untuk memberikan kuasa kepada pihak pembeli oleh pihak penjual seandainya dikemudian hari pihak penjual berhalangan hadir. Dalam hal ini, surat kuasa menjual tersebut perlu dibuat supaya ada dasar bagi pihak pembeli untuk membuat Akta Jual Beli karena dikhawatirkan pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli pada saat diperlukan, maka surat kuasa menjual dapat menjadi solusi terwujudnya Akta Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) juga tidak selamanya diikuti pembuatan Surat Kuasa Menjual dan itu biasanya terjadi jika harga tanahnya belum lunas, sertifikat dalam proses pemecahan (belum atas nama penjual) dan belum ada nomor sertifikat pecahannya, sehingga sulit untuk dibuatnya surat kuasa menjual tersebut.

Selain itu, terdapat juga satu kasus yang menarik dikaji dan merupakan terobosan hukum yang dibuat notaris yaitu PPJB dibuat khusus untuk mengamankan perjanjian utang piutang atau mengeksekusi manakala pihak pertama (penjual) melakukan wanprestasi sebagaimana tercantum di dalam lampiran salinan akta PPJB No. 11 dalam pasal (3) berbunyi “apabila pihak pertama (Penjual) tidak memenuhi kewajibannya tersebut di atas, maka perjanjian ini berlanjut ke Akta Jual Beli baik langsung pembuatan aktanya maupun dengan Surat Kuasa Menjual yang akan dibuat sebagai pelengkap dari akta ini”. Begitu juga sebaliknya dalam Pasal (2) akta PPJB berbunyi “Apabila selambat-lambatnya pada tanggal 5-3-2022 (lima bulan Maret tahun dua ribu dua puluh dua), pihak pertama memenuhi kewajibannya kepada pihak kedua sebagaimana mestinya berupa pembayaran utang sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), maka perjanjian ini dinyatakan selesai dan tidak dilanjutkan ke Akta Jual Beli.”

Perjanjian pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual tersebut di atas dibuat dikarenakan pihak penjual berutang kepada pihak pembeli sehingga PPJB dan Surat Kuasa Menjual dibuat untuk dijadikan dasar pengikatan jaminan hutang piutang dan juga penandatanganan akta jual beli. Selain itu, notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta PPJB dan Surat Kuasa Menjual yang dijadikan

dasar untuk mengikat pengikat jaminan hutang piutang karena perjanjian jual beli berbeda dengan akta pengakuan hutang dan penggunaan kuasa mutlak dapat dicantumkan karena objek jaminannya bukan merupakan objek kredit pada bank melainkan perjanjian jual beli yang menyangkut utang piutang secara individu atau pribadi.

Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual terkadang pulang dikesampingkan dan para pihak sepakat membuat Akta Jual Beli (AJB) langsung tidak berdasarkan Surat Kuasa Menjual. Dalam hal ini, para pihak terkadang tidak menggunakan surat Kuasa Menjual tersebut tetapi langsung membuat akta jual beli dan para pihak menyatakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan surat kuasa menjual yang dibuat sebelumnya dinyatakan tidak mengikat dan tidak berlaku lagi, hal tersebut dikarenakan, isi PPJB tidak sesuai lagi dengan apa yang diperjanjikan dan para pihak memilih Akta Jual Beli langsung ketimbang membuat PPJB yang baru dan hal ini dapat dilakukan apabila syarat jual belinya terpenuhi yaitu harga tanahnya dan pajak-pajaknya telah dibayar lunas secara terang dan tunai oleh pihak pertama (pembeli) kepada pihak kedua (penjual).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli berdasarkan surat kuasa menjual dalam prakteknya sangat minim dilakukan atau hanya sekedar 10%. Yang terjadi para pihak sepakat membuat Akta Jual Beli langsung (AJB langsung) apabila dimungkinkan, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu dapat dilakukan apabila syarat-syarat jual belinya terpenuhi yaitu harga tanahnya telah dibayar langsung secara terang dan tunai oleh pihak pembeli kepada pihak penjual begitupula dengan pembayaran pajak-pajaknya.

Para pihak terkadang meminta dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang mana objek bidang tanah tersebut sementara masih dalam proses angsuran KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atau jaminan kredit pada Bank (Hak tanggungan). Artinya Objek tanah tersebut belum dapat dibuatkan Akta Jual Beli sehingga dibuatkan perjanjian pendahuluan yaitu PPJB dan Surat Kuasa Menjual sambil menunggu proses pelunasan jaminan kreditnya pada bank selesai. Perjanjian ini bukan perjanjian alih debitur, jadi tetap penjual sebagai debitur di Bank, cuma pembelilah yang meneruskan angsuran kreditnya sampai lunas. Bila telah lunas maka berdasarkan PPJB dan Surat Kuasa Menjual tersebut pembeli dapat membuat Akta Jual Beli balik nama sertifikat tersebut.

B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Faktor-faktor yang menyebabkan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan tidak langsung membuat Akta Jual Beli dikarenakan terdapat kendala baik dari objek tanah dan subjek tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Bidang tanah tersebut belum bersertipikat hak atas tanah; misalnya bidang tanah tersebut surat tanahnya masih menggunakan surat rincik yaitu bukti pemilikan atas pemegang hak atas tanah lama yang digunakan sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) sehingga surat tanah tersebut harus dikonversi menjadi sertifikat hak milik setelah atas tanahnya terbit maka barulah dapat diproses pembuatan Akta Jual Belinya begitupula dengan sertifikat kepemilikannya.

- b. Bidang tanah tersebut dalam proses pengecekan; artinya sertifikat kepemilikan tanahnya tersebut sedang diteliti keabsahan kepemilikannya dengan meneliti warkah-warkahnya dan juga meneliti letak tanahnya untuk mengetahui apakah tanah tersebut tidak ada tumpang tindih dengan tanah yang lain, semuanya dimaksudkan agar tidak timbul masalah dikemudian hari.
- c. Bidang tanah tersebut dalam proses pendaftaran peralihan; seperti turun waris, artinya sertifikat tanah tersebut masih dalam proses pendaftaran peralihan hak dari pewaris untuk dibaliknama sertifikat ke atas nama ahli waris.
- d. Bidang tanah tersebut dalam proses Roya; artinya tanah tersebut tidak lagi menjadi jaminan kredit, pihak bank biasanya mengeluarkan surat keterangan lunas dan surat pengantar roya untuk disampaikan ke Kantor Pertanahan agar menghapus beban roya. Seiring dengan perkembangan sistem elektronik yang terbaru saat ini menggunakan sistem roya online yang diakses melalui website <https://htel.atrbpn.go.id> yaitu layanan pertanahan elektronik sehingga surat keterangan lunas dan surat pengantar roya tidak perlu lagi dibawa ke Kantor Pertanahan karena berkas-berkasnya diupload dan dikirim oleh pihak bank melalui website layanan pertanahan elektronik. Hal tersebut merujuk pada Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN RI No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik khususnya dalam Pasal 17 ayat 1 dan 2 berbunyi "Dalam hal piutang telah lunas, Kreditor segera mendaftarkan penghapusan Hak Tanggungan (Pasal 1) Pendaftaran penghapusan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-el." Dalam Pasal 18 dijelaskan pula bahwa "Hasil layanan Hak Tanggungan disampaikan kepada pemohon melalui sistem HT-el dan melalui Domisili Elektronik".
- e. Bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa tanah; artinya bidang tanah tersebut sedang dalam proses sengketa baik sengketa resmi melalui sidang pengadilan negeri, pengadilan agama, atau pengadilan tata usaha negara, biasanya apabila tanah tersebut dalam keadaan sengketa sertifikatnya diblokir oleh kantor pertanahan sampai mendapat kepastian hukum.
- f. Bidang tanah tersebut belum lunas pembayaran harganya; dalam hal ini dikenal dengan istilah PPJB Tidak Lunas yang artinya pihak pembeli belum melunasi seluruh pembayaran harga tanahnya atau baru pembayaran DP (down payment) yang diatur di pasal-pasal PPJB tentang tata cara pembayaran, waktu pelunasan, sanksi-sanksi tentang wanprestasi apabila dicantumkan dalam pasal PPJB.
- g. Bidang tanah tersebut belum dibayar pajak peralihannya; artinya kewajiban pajak PPh dan BPHTB wajib ditunaikan terlebih dahulu sebelum terjadinya transaksi atau sebelum akta jual beli dibuat dan ditandatangani. PPh (Pajak Penghasilan) adalah pajak yang wajib dibayar oleh pihak penjual. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hampir mirip dengan PPh bagi penjual. Sehingga pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak. Ketentuan mengenai PPh diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Sedangkan, BPHTB diatur dalam Undang- Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- h. Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak tidak teridentifikasi, artinya identitas para pihak tidak dapat terdeteksi atau tidak terbaca dalam sistem pelayanan administrasi di Kantor Pertanahan.
- i. Pihak pembeli tidak dapat menunjukkan kartu BPJS aktif, dengan kata lain pihak pembeli harus menunjukkan kartu BPJS aktif agar dapat di proses pendaftaran peralihan baliknamanya di Kantor Pertanahan.
- j. Para pihak belum membayar fee atau uang jasa kepada Pejabat Pembuat Akta (PPAT) yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN RI Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) berbunyi : “Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam di dalam akta.

Pasal 1 ayat (2) berbunyi : “Uang jasa yang dijelaskan dalam ayat (1) sudah termasuk honorarium saksi di dalam akta”. Pasal 1 ayat 3 “Uang Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada nilai ekonomis”. Pasal 1 ayat 4 “Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ditentukan dari harga transaksi setiap akta dengan rincian sebagai berikut”:

- kurang dari atau sampai dengan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 1% (satu persen);
- lebih dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), paling banyak sebesar 0,75% (nol koma tujuh lima persen);
- lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,5% (nol koma lima persen); atau
- lebih dari Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah), paling banyak sebesar 0,25% (nol koma dua lima persen).

Dan lain-lain hal seperti para pihak (subjek) tidak sepakat mengenai luas tanah, letak objek bidang tanah, dan harga tanah yang telah diatur dalam pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menyebabkan Akta Jual Belinya batal untuk dibuat oleh PPAT yang berwenang.

KESIMPULAN

1. Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diperlukan apabila kedua pihak belum dapat membuat Akta Jual Beli secara langsung (AJB Langsung) karena ada syarat-syarat yang belum terpenuhi, sehingga para pihak membuat PPJB untuk saling berjanji mengikatkan diri akan membuat akta jual beli manakala syarat-syarat dibuatnya Akta Jual Beli telah terpenuhi.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Notaris dijadikan dasar sebelum dibuatnya Akta Jual Beli dikarenakan terdapat beberapa syarat-syarat jual beli yang belum dapat dipenuhi baik dari subjek maupun objek. contohnya; nama disertipikat belum atas nama penjual karena masih proses turun waris dan balik nama, identitas diri para pihak tidak terbaca dalam pelayanan kantor pertanahan, pihak pembeli tanah tidak dapat menunjukkan BPJS aktif, sertipikat tanah masih pengecekan, proses roya, objeknya masih jaminan kredit, batas-batas tanah tumpang tindih dengan tanah

lain, ada gugatan sengketa dan lain-lain.

SARAN

1. Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat secermat mungkin untuk melindungi kepentingan kedua pihak dan secepatnya dibuatkan Akta Jual Beli baik berdasarkan Surat Kuasa Menjual maupun dengan penandatanganan Akta Jual Beli secara langsung.
2. Sebaiknya ada aturan yang dapat di pedomani Notaris PPAT dan Masyarakat yang mengatur bahwa suatu bidang tanah dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila memenuhi syarat-syarat tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Dalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyarahan dan Keperdataan*, 3(1), 12-29.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Eriyanti, D., & Ridwan, F. H. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 253-269.
- Hendriyansah, Y., Zanariyah, S., Lutfi, M., & Male, M. (2022). Tinjauan Hukum Terhadap Pembuktian Yuridis Atas Hak Tanah Untuk Mendapatkan Sertifikat Tanah. *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 5(2), 167-182.
- Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1), 1-18.
- Muljono, B. E. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Independent*, 1(2), 59-70.
- Purwaningsih, P. (2018). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanaman Hias Secara Lisan Di Rehan Floris Kota Bogor. *YUSTISI*, 5(2), 129-146.
- Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S. (2020). Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 223-240.
- Rosadi, A. G. (2020). Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(2), 243-259.
- Sabir, M., Rahman, S., & Badaru, B. (2022). Tinjauan Yuridis Jual Beli Terhadap Tanah Negara: Studi Kasus Di Kabupaten Pangkep. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(4), 758-771.

- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(2), 859-867.
- Siregar, T., Marbun, J., & Siregar, S. A. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Dijadikan Jaminan Di Bank. *JURNAL RETENTUM*, 2(2), 101-109.
- Tjiaman, Y. Y., Nawi, S., Rahman, S., & Abbas, I. (2023). The Nature Of A Notary Deed As Written Evidence In Civil Cases In Court. *Journal of Namibian Studies: History Politics Culture*, 35, 2170-2193.
- Zakia, I. (2020). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 884 Pk/Pdt/2018". *Indonesian Notary*, 2(2), 20.
- Zulfikar, M. R., Yunus, A., & Anzar, A. (2020). Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 1(4), 460-473.

.
.
.