

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli atas Tanah

##### 1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian atau perikatan secara hukum masuk ke wilayah hukum keperdataan karena mengatur kepentingan-kepentingan perorangan, dan mendapat pengaturannya dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Menurut pasal 1457 KUH Perdata,

*“Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.”<sup>18</sup>*

Jual beli menurut KUH Perdata adalah

*suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>19</sup>*

---

<sup>18</sup> Moch. Isnaeni, Perjanjian Jual Beli ( Bandung : PT Refika Aditama, 2016), hlm.26.

<sup>19</sup> Subekti, Aneka Perjanjian ( Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1 ( selanjutnya disebut Subekti II)

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koopen verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembelian”<sup>20</sup>.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, sedikit-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai jual beli rumah maka harus diketahui letak rumah tersebut dan sertifikat / surat-surat bidang tanah tersebut.<sup>21</sup> Tanpa adanya obyek jual beli yang tertentu tersebut, yang telah ditentukan dan disepakati oleh pembeli dan penjual, maka tidak mungkin ada jual beli.<sup>22</sup>

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan

---

<sup>20</sup> Ibid, hlm. 1.

<sup>21</sup> Ibid, hlm. 2.

<sup>22</sup> Gunawan Wijaya, Kartini Muljadi, Seri Hukum Perikatan Jual Beli, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.52. (selanjutnya disebut Gunawan Wijaya dan Kartini Muljadi I)

benda yang menjadi objek jual beli. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>23</sup>

## **2. Jual Beli atas Tanah**

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.<sup>24</sup> Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik

---

<sup>23</sup> Subekti II, op.cit.

<sup>24</sup> Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2004. Hlm.86

menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>25</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>26</sup> Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>27</sup> Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah yang diatur dalam KUH-Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.<sup>28</sup>

### **3. Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Berdasar pengertian yang tertuang dalam Pasal 1457 KUH Perdata, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

<sup>26</sup> Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 30.

<sup>27</sup> Ibid, hlm 72.

<sup>28</sup> Mudjiono, *Politik Dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997, Hlm. 22

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan
- b. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Dalam ketentuan KUH Perdata mengenal tiga macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang ‘tak bertubuh’ (dengan mana dimaksud piutang, penagihan atau “claim”), maka menurut KUH Perdata. Juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana Pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut: “Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”. Dari ketentuan di atas dapat dilihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu

pernyataan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama ‘*Traditionbevi manu*’ (bahasa latin) yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”.<sup>29</sup>

2. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (overschrijving).

Bahwa tentang segala sesuatu yang mengenai tanah, semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata telah dicabut, dan sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960). Selanjutnya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.

3. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPperdata yang berbunyi: “Pernyataan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat disertai endorsemen”.

---

<sup>29</sup> Subekti II, ibid, hlm.9.

Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.<sup>30</sup> Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu pihak. Sedangkan kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diartikan bahwa pihak penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, pembeli sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Sedangkan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

“Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktud di dalam pengertian jual-beli, apa bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan berubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian “jual-beli” sudah termaktud pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang.

---

<sup>30</sup> Chandra Dewi Puspitasari, Tanggung Jawab Developer untuk Menanggung Cacat Tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan, Jurnal Penelitian Humaniora, Vol. 12, No. 2, Oktober 2007, hlm 8.

Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual-beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.<sup>31</sup>

#### 4. Syarat Jual Beli atas Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Syarat Materiil Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
    - Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
    - Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.;
    - Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam

---

<sup>31</sup> Subekti II, *ibid*, hlm.20-21.

<sup>32</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta : Rajawali Pers, 1987. Hlm. 4

hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>33</sup> Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, denganketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan;

---

<sup>33</sup> Bambang Sudiarto, Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, *Al-Qisth Law Review* Vol 5 No. 1 (2021), hlm 1.

- d. Hak Pakai
- b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:<sup>34</sup>

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

---

<sup>34</sup> Fifian Leliana, Tinjauan Hukum Terhadap Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3 September 2017 : 305

#### 4) Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah:<sup>35</sup>

- a. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h. 4.

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 365.

b. Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadibahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenangmenjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anakdibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenangmenjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atastanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

c. Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanahyang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanahjuga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum bolehmenjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanahbekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belumterdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belumboleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulusetelah itu baru boleh dijual.

d. Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagaikuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau

selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasakhusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untukmelakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjualtanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:<sup>37</sup>

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli;
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga;
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT;
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

---

<sup>37</sup> FM Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lex Crimen, Vol 6 No.1, 2017, hlm 44.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;
- 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);
- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diwajibkan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- 5) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;

- 6) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut;
- 7) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

## **B. Tinjauan tentang Hak Milik**

### **1. Pengertian Hak Milik**

Hak milik adalah hak keperdataan yang paling unggul. Keunggulan hak milik sebagai salah satu jenis hak keperdataan misalnya bahwa hak milik itu dapat menjadi induk dari pada hak-hak keperdataan ataupun hak kebendaan yang lain. Bertolak dari ciri ini saja, hak milik dapat mendatangkan keuntungan lanjut bagi pemegangnya, misalnya benda yang bersangkutan dapat disewakan kepada pihak lain dengan mendapatkan imbalan, tanpa perlu kehilangan identitas sebagai pemilik. Bahkan terhadap hak milik atas tanah, dimungkinkan pula dilahirkan hak kebendaan lain yang dapat diberikan kepada sesuatu pihak yang tentunya akan memberikan imbalan berupa laba. Hak Milik juga mempunyai sifat tetap, dimana durasi kepemilikannya serasa tak berujung.<sup>38</sup>

Perihal pentingnya label hak milik atas suatu benda, akan dapat dipahami secara seksama, kalau sejenak menengok arti hak milik dalam Pasal 570 KUH Perdata yang intinya menuturkan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan penuh dan bebas, sepanjang tidak

---

<sup>38</sup> Moch. Isnaeni, *op.cit*, hlm.38-39.

bertentangan dengan hak orang lain ataupun melanggar undang-undang, dengan tidak menutup kemungkinan untuk dicabut atas dasar aturan perundangan dengan memperoleh ganti rugi. Pemegang hak milik atas suatu benda, akan menikmati hak tersebut secara penuh dan bebas, tanpa perlu khawatir diganggu gugat oleh pihak lain sepanjang dapat membuktikan penguasaan ataupun kepemilikannya sah, juga penggunaannya dilakukan dengan tidak melanggar undang-undang ataupun hak orang lain.<sup>39</sup>

## 2. Cara Memperoleh Hak Milik Benda

Cara-cara memperoleh hak milik atas suatu benda ditetapkan dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu dengan :

### e. Pendakuan

Memperoleh hak milik atas suatu benda dengan cara pemilikan atau pendakuan, umumnya berkaitan dengan benda-benda yang pemiliknya tidak ada (*res nullius*). Benda tanpa tuan, tidak ada seseorang yang mempunyainya, maka hak milik atas benda yang bersangkutan bisa didapatkan oleh seseorang dengan jalan mengambil dan mendaku sebagai miliknya. Misalnya mengail ikan di sungai atau berburu binatang di hutan. Sesuai Pasal 585 KUH Perdata yang pada intinya mengungkapkan bahwa benda bergerak yang semula bukan milik siapapun, akan menjadi milik orang yang pertama-tama mengambil dan mendakunya.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Ibid, hlm.39

<sup>40</sup> Sri Soedewi Masjoen Sofwan, 1980, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Yogyakarta:Liberty, hal.77

f. Perlekatan

Segala apa yang ada dan tertanam di tanah, adalah milik dari yang empunya tanah, demikian pernyataan Pasal 571 KUH Perdata, dan ini merupakan salah satu ketentuan yang memberikan ilustrasi bahwasanya asas perlekatan itu sangat potensial dapat merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda. Selain Pasal 571 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa pelekatan dapat merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik benda, ketentuan lain yang sejalan dapat ditemukan juga pada Pasal 588 KUH Perdata.<sup>41</sup>

g. Pewarisan

Berdasarkan Pasal 830 KUH Perdata, pewarisan baru ada kalau ada kematian. Kematian seseorang mengakibatkan hak milik harta peninggalannya jatuh pada ahli waris, baik yang berkenaan dengan segala benda, hak ataupun piutang. Begitu yang ditegaskan oleh Pasal 833 KUH Perdata. Ini berarti ahli waris yang mendapatkan atas segala benda tinggalkan, piutang maupun hak, memperoleh hak milik atas kesemua itu disebabkan adanya kematian pewaris. Oleh sebab itu pewarisan oleh Pasal 584 KUH Perdata dianggap sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik benda.

h. Daluwarsa

---

<sup>41</sup> Ibid, hlm. 40.

Ditetapkan oleh Pasal 610 KUH Perdata bahwa hak milik atas suatu benda diperoleh karena daluwarsa apabila seseorang sudah menguasai secara nyata benda yang bersangkutan selama waktu yang ditentukan oleh undang-undang beserta syarat-syarat yang mengikutinya. Lebih lanjut Pasal 1946 KUH Perdata mengungkapkan bahwa dengan lewatnya suatu waktu tertentu beserta persyaratan yang ditetapkan, seseorang dapat memperoleh hak milik atas suatu benda atau dapat pula terbebas dari suatu kewajiban yang seharusnya dipenuhi. Gatra ini menjelaskan dengan terang bahwa berlalunya suatu waktu menurut system KUH Perdata punya pengaruh sehingga perlu diberi akibat hukum, antara lain hak milik atas suatu benda bisa didapatkan karenanya.

i. Penyerahan Atas Dasar Peristiwa Perdata Yang Dilakukan Oleh Orang Yang Berwenang

KUH Perdata menganut sistem bahwa penyerahan atau levering merupakan momentum yang menentukan untuk mendapatkan hak milik setelah ada perpindahan benda yang dilakukan melalui penyerahan oleh seseorang kepada pihak lainnya. Sedangkan penyerahan atau levering itu sendiri pasti memerlukan dasar berupa peristiwa perdata atau titel. Menyangkut peristiwa perdata sebagai alas penyerahan, tentu saja suatu perjanjian atau kontrak yang melahirkan perikatan, dan jenis perjanjian yang dapat melahirkan perikatan tak lain merupakan Perjanjian Obligatoir.

### 3. Tujuan Perjanjian Jual Beli

Peristiwa perdata yang paling banyak dipakai sebagai dasar penyerahan demi mendapatkan hak milik atas suatu benda adalah Perjanjian Jual Beli. Kebanyakan benda yang dipunyai setiap orang sebagai anggota masyarakat, adalah lewat penyerahan yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli sebagai akibat adanya hubungan hukum berupa Perjanjian Jual Beli.<sup>42</sup> Cara memperoleh hak milik suatu benda adalah relatif lebih mudah sehingga sering dipergunakan oleh setiap anggota masyarakat, adalah dengan jalan membeli dari penjual yang sedang menjajakan benda sebagai barang dagangannya. Proses ini menandakan bahwa tujuan Perjanjian Jual Beli adalah untuk memindahkan hak milik benda dari tangan penjual kepada pembeli dengan jalan saling mempertukarkan prestasinya masing-masing sesuai kesepakatan. Proses ini sejalan dengan apa yang diatur dalam Pasal 1457 jo. 1458 KUH Perdata.

## C. Tinjauan tentang Kuasa Menjual

### 1. Pengertian Kuasa Menjual

Kuasa jual atau kuasa untuk menjual pada prinsipnya merupakan kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh pihak penjual (pemilik tanah/bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.<sup>43</sup> Surat kuasa untuk menjual rumah atau tanah

---

<sup>42</sup> Salim H.S., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49.

<sup>43</sup> NM. Wahyu Kuncoro, 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, cet. 1, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015), hal 117.

berisi pelimpahan wewenang dari pemilik properti kepada perantara untuk membantu menjualkan rumah atau tanah. Pihak perantara akan memiliki dasar yang kuat untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Kuasa menjual adalah suatu kuasa yang bersifat *lastgeving*, maka akibat hukum suatu akta yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat dibatalkan secara sepihak, artinya kedua belah pihak harus datang ke notaris untuk membuat akta pembatalan atau pencabutan.

## 2. Tujuan Pembuatan Kuasa Menjual

Surat kuasa jual merupakan salah satu bentuk surat kuasa yang sering dilakukan di hadapan Notaris. Adapun hal-hal yang melatarbelakangi penerbitan surat kuasa jual antara lain:

- a. Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sedang dalam keadaan sakit;
- b. Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sedang berada di luar tempat tinggalnya untuk sementara waktu;
- c. Pemberi kuasa ingin mempermudah proses diselenggarakannya perbuatan hukum untuk menjual suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak.

Isi dari surat kuasa jual pada pokoknya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam hal jual beli tanah atau benda lainnya.

### 3. Bentuk Surat Kuasa Jual

Surat kuasa jual dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.<sup>44</sup> Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN), akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

### 4. Syarat Sah Surat Kuasa

Dalam membuat surat kuasa dapat dilihat dalam beberapa persyaratan umum kuasa, antara lain:

- a. Identitas para pihak harus jelas dan lengkap;
- b. Obyek yang dikuasakan harus jelas;
- c. Ada atau tidaknya hak substitusi apabila penerima kuasa, tidak dapat melakukan apa yang dikuasakan.

Dalam suatu kuasa dikenal adanya hak substitusi yaitu suatu hak yang diberikan diberikan penerima kuasa untuk mewakili kepentingan penerima kuasa. Dalam surat kuasa diperbolehkan untuk melimpahkan kuasa tersebut kepada pihak lain, tetapi dalam surat kuasa tersebut harus secara jelas disebutkan bahwa surat kuasa tersebut dapat dilakukan hak substitusi

---

<sup>44</sup> KUHPerdara, Pasal 1868.

sehingga surat kuasa tersebut sah dan berlaku.<sup>45</sup> Pihak lain atau pihak pengganti dalam kuasa substitusi dapat menggantikan penerima kuasa untuk menjalankan kuasa tersebut secara seluruhnya atau sebagian saja dari isi kuasa.

## **D. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **1. Pengertian PPJB**

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.<sup>46</sup> Sedangkan menurut Herlien Budiono, “Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”<sup>47</sup> Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah

---

<sup>45</sup> Paulus Meldif Dika Pratama, Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris, Jurnal Akta, Vol 4 No.4, 2017, hlm 3.

<sup>46</sup> Farida Kholismu, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual,” Jurnal Signifikan Humaniora 2, No. 3 (2021): 1–12.

<sup>47</sup> Herian Budiono, 2016, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ke- satu, Cetakan Ke- 4, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 267-278

tangan. Berdasarkan pengertian di atas dijelaskan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama atau perjanjian pokoknya. PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi, misalnya asas kebebasan berkontrak.<sup>48</sup>

## **2. Unsur PPJB**

Menurut R. Subekti pengertian PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Untuk dapat dilakukan jual beli antara lain :

- a. Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
- b. Surat-surat atau dokumen tanah (sertifikat) masih dalam proses/belum lengkap.

---

<sup>48</sup> Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," Jurnal Rectum 3, No. 2 (2021): 239–55.

- c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak baik penjual maupun pembeli, dalam hal ini pemilik asal maupun pemilik baru.
- d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak

### 3. Jenis PPJB

Jenis PPJB dalam praktek terbagi menjadi dua, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas, Perbedaan dari kedua jenis PPJB tersebut, yaitu sebagai berikut:<sup>49</sup>

#### a. PPJB lunas

PPJB lunas memiliki ciri ciri sebagai berikut:

- i. Ada klausula kuasa
- ii. Pembeli “buat memastikan bahwa hak pembeli dilaksanakan dalam transaksi jual beli dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun, harus diperoleh surat kuasa yang mutlak”
- iii. Akad ini “tidak hendak tertunda sebab meninggalnya salah satu pihak, namun perihal itu menyusut serta legal lalu untuk ahli warisnya”

#### b. PPJB tidak lunas

PPJB tidak lunas memiliki ciri ciri sebagai berikut:

- i. Dibuat apabila pembayaran (sesuai harga transaksi) dari Pembeli belum lunas diterima oleh Penjual;

- ii. Di dalam pasal-pasal PPJB tidak lunas, sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB tidak lunas tersebut, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.
- iii. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.
- iv. PPJB tidak lunas ini masih lebih beresiko dari sisi Penjual dan Pembeli dibandingkan PPJB lunas.
- v. Terdapat “klausula hal situasi bila jual beli itu hingga tertunda di tengah jalur (misalnya: pembeli tertunda membeli, serta serupanya).”

##### **5) Fungsi PPJB**

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau

perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

#### **6) Bentuk PPJB**

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa PPJB lahir karena kebutuhan dalam praktik bisnis di masyarakat. Oleh karena itu, di dalam KUHPerdara, tidak terdapat satupun ketentuan yang mengatur mengenai PPJB, begitu pula dengan bentuk perjanjiannya. Pembuatan PPJB dapat dilakukan oleh para pihak tanpa melibatkan peranan pejabat yang berwenang ataupun dilakukan dihadapan Notaris. Adapun bentuk PPJB dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rechtreglement voor de Buitengewesten, yang menegaskan : Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu. Pasal 165

---

<sup>50</sup> Habib Adjie, Hukum Notaris di Indonesia, Refika Utama, Bandung, 2008, hlm 8.

Herzien Inlandsch Reglement dan Pasal 285 Rechtreglement voor de Buitengewesten di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.” Pengertian akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan ditempat di mana akta dibuatnya.” Habib Adjie menjelaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara menimbulkan batasan secara unsur yang dimaksudkan dengan akta otentik, yaitu<sup>51</sup> :

- a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- c) pegawai umum (pejabat umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapapun yang terikat

---

<sup>51</sup> Ibid, hlm 44.

dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan hukum yang berkekuatan tetap. Akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, tetapi akta otentik tidak hanya dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang, dan Pejabat Kantor Sipil.

- b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, suratsurat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.” Tulisan di bawah tangan atau disebut juga dengan akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum yang berwenang. Berbeda dengan akta otentik yang mempunyai kekuatan sempurna, akta di bawah tangan relatif. Artinya akta di bawah tangan bebas sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Dalam konteks perlindungan hukum pada PPJB lunas yang memuat klausula kuasa untuk menjual kepada pembeli. Bukti PPJB dan surat kuasa untuk menjual adalah dokumen hukum yang sah sepenuhnya, selaku dasar pembuatan AJB buat pengalihan nama sertifikat atas nama pembeli berdasarkan PPJB dan surat kuasa. PPJB yang diajukan ke hadapan notaris ialah akta otentik, sebagaimana tertera dalam Pasal 1868 KUH Perdata, serta Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan kekuatan pembuktian, menyebutkan kalau akta yang dibawa ke hadapan notaris memiliki daya pembuktian yang sempurna. Bagi pembeli yang telah membayar lunas seluruh harga penutupan tetapi tidak dapat melakukan AJB dan mendaftarkan kembali namanya karena satu atau lebih syarat yang tidak terpenuhi, ini adalah semacam jaminan kepastian hukum.<sup>52</sup>

## **E. Tinjauan tentang Akta Jual Beli**

### **1. Pengertian Akta Jual Beli**

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.<sup>53</sup> Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>52</sup> Rahmat Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 3 (2022): 45– 50.

<sup>53</sup> Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review* 3 (2020): 191.

merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Penerbitan akta jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada.

Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti

- a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli;
- c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;
- d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;
- e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.<sup>54</sup>

## 2. Syarat Akta Jual Beli

Pelaksanaan sebuah perjanjian peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat yang dimaksud adalah syarat materiil dan syarat formil.<sup>55</sup> Syarat materiilnya ialah pembeli atau orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik membeli tanah tersebut. Seorang pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya karena ia disini sebagai penerima hak yang baru. Selain pembeli, harus ada penjual yang berhat atas tanah atau properti yang akan dijualnya. Dikatakan sebagai penjual maksudnya seseorang yang notabene adalah pemilik atau pemegang hak yang sah dari suatu tanah tersebut. Yang terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Sementara syarat formal dari jual beli hak atas tanah ialah formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas disini meliputi akta yang menjadi bukti adanya perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam hal pendaftaran tanah maka syarat formil harus dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh

---

<sup>54</sup> Abdi Dharma, "Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997 (Studi Di Kec. Nurussalamkab. Aceh Timur)," *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019): 55.

<sup>55</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), 151.

PPAT.<sup>56</sup> Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftarantanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik. Seperti yang sudah penulis sebutkan diatas bahwa akta jual beli berasal dari sebuah perjanjian PPJB. Apabila PPJB hanya dibuat oleh salah satu pihak tanpa melibatkan pihak lain, itu dapat dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum. Karena tidak adanya kekuatan hukum yang mengikat antara kedua belah pihak. Akta jual beli adalah landasan hukum dari suatu perikatan atau perjanjian yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

### 3. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Ketika merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli harus dibuat menggunakan akta PPAT, sementara itu jual beli tanah yang dilaksanakan bukan/tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berdasarkan pada Hukum Adat yang dimana sistemnya menggunakan sistem konkret/kontan/nyata. Akan tetapi pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan bukan dihadapan PPAT masih dipertanyakan kekuatannya. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum

---

<sup>56</sup> Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail, "Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh," 285.

misalnya, jual beli, hibah, pemberian warisan dan perbuatan hukum lainnya.<sup>57</sup> Dari pertimbangan tersebut, jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti sudah diadakannya perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah.

## **F. Tinjauan tentang PPAT**

### **1. Pengertian PPAT**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku”.<sup>58</sup> Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.<sup>59</sup> Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

---

<sup>57</sup> Ayu Larasati; Raffles, “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut HukumPertanahan Indonesia,” ZAAKEN 1, no. 128–129 (2020).

<sup>58</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

<sup>59</sup> Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>60</sup>

Keberadaan Jabatan PPAT juga dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 Peraturan

---

<sup>60</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 486.

Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dari semua Peraturan Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

## **2. Klasifikasi PPAT**

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaakta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1)
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara), adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. (Pasal 1 angka 3).

### 3. Tugas dan Wewenang PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai tugas dan wewenang. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Secara umum, PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang disertai dengan pembuatan akta untuk bukti bahwa telah melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah kepemilikan. Oleh karena itu akta PPAT ini dapat dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data atau untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Sebagaimana diketahui untuk terjadinya jual beli

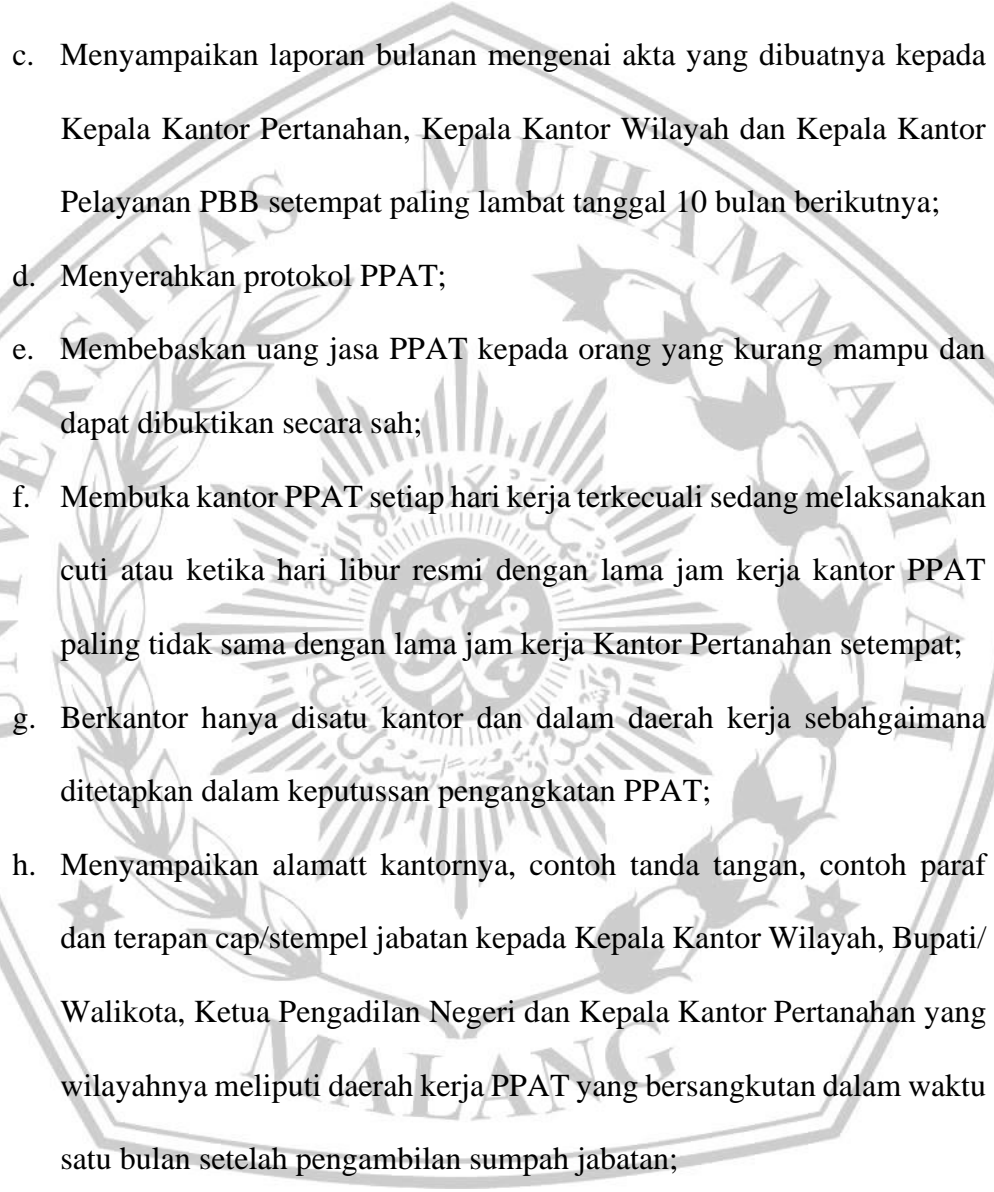
tanah hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) harus telah dilunasi harganya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang bersertifikat tanah haknya sedang dalam balik nama pada kantor pertanahan, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut. Guna mengatasi hal itu maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang berwenang membuatnya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.<sup>61</sup> Untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak

#### **4. Kewajiban PPAT**

Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kewajiban tersebut antara lain:

---

<sup>61</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 6-7.

- 
- a. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI;
  - b. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT;
  - c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
  - d. Menyerahkan protokol PPAT;
  - e. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;
  - f. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
  - g. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  - h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
  - i. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

