

Kajian Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Abrana Wijaya¹, Suardi Suardi², Auliah Ambarwati³

¹New Eksis Global Tour Cabang Sidrap

^{2,3}Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

Corresponding Email: abranawijaya255@gmail.com¹

Abstract

This research was conducted with the aim of knowing the legal force of the deed of binding sale and purchase agreement on land rights (PPJB) made before a notary/PPAT and to find out the legal protection for the parties in the binding agreement on sale and purchase of land rights (PPJB). The type of research used in this study is normative research, which is a process of finding legal rules, legal principles, and legal doctrines to answer the legal issues at hand. Legal research that examines rules or norms is referred to as normative research, so the research method used is the Normative legal research method which will analyze the Deed of Sale Agreement (PPJB) of Land Rights. Based on the analysis of data and facts, in chapter four above, the following conclusions can be drawn: The legal force of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of Land Rights made before a Notary/PPAT, depending on where the sale and purchase agreement is made, if not before a public official (notary) then it becomes a private deed whereas if it is made by or before public officials, the deed becomes an authentic deed. This is in accordance with Article 1868 of the Indonesian Civil Code that a deed can become an authentic deed if it is made before the authorized public official at the place where the deed was made. And As for the legal protection for the parties, especially the buyer in a sale and purchase agreement that is carried out privately, the legal protection provided in the binding sale and purchase agreement is very strong because of the nature of proof of the binding sale and purchase agreement made before a public official in this case a Notary. Namely by signing the deed in front of a Notary or official appointed for signature validation (such as Consular Officers, Embassies, or Regional Heads starting from the Regent level and above) by explaining the contents first to the parties and then signing in front of a Notary or an authorized public official has very strong evidence in accordance with the evidence from the authentic deed.

Keywords: Deed; Covenant; Selling

Publish Date: 11 Juli 2023

Pendahuluan

Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan suatu aset penting yang memiliki fungsi sosial, serta merupakan akar sosio kultural, sehingga sering terjadi konflik, sengketa, maupun perselisihan terkait permasalahan pertanahan baik yang bersifat horizontal maupun vertikal dikarenakan keterbatasan dan tingginya kebutuhan manusia terhadap tanah.¹

Manusia melakukan perbuatan hukum untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satu perbuatan hukum yang sering dilakukan adalah jual beli.² Jual beli menciptakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang saling bertimbang balik,³ Jual beli tanah yang diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* yakni Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta di

¹ Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijang, B. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34-40.

² Aribowo, A. N. (2020). Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para

Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(1).

³ Ahmad, A., Pransisto, J., & Syahril, M. A. F. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce. *Jurnal Litigasi Amsir*, 10(3), 322-332.

bawah tangan (yang pada saat itu belum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli) dan penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* (Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli).⁴ Obyek jual beli dapat berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, benda berwujud dan benda tidak berwujud. Jual beli merupakan salah satu cara untuk memperoleh suatu hak atas tanah.⁵

Oleh karena itu, hukum dihadirkan dengan tujuan untuk membatasi dan mengatur berbagai aspek dalam kehidupan masyarakat.⁶ Hukum mengenai tanah diatur dalam Pasal 19 ayat 1, 2, 3, dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki wewenang melakukan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.⁷ Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta pembebanan hak atas tanah diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁸

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang. Berkaitan dengan hal ini, guna mengamankan kepentingan pembeli dan penjual, Nomor: 09/KPTS/M/1995, Tanggal 23 juni 1995, tentang pedoman pengikatan jual beli, selain mengatur mengenai contoh bentuk standar perjanjian yang wajib diikuti oleh semua

perusahaan pengembang yang belum dapat melakukan transaksi jual beli, juga mengenai kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji.

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris.⁹ Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.¹⁰

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut:

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini di dasarkan pada Pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah. Karena sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang

⁴ Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.

⁵ 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.

⁶ Rahman, M. S. (2021). Hukum dan Aspek Lainnya (Politik, Ekonomi, Sosial Budaya, Pertahanan dan Keamanan) sebagai Alat Perakayasa Kehidupan Masyarakat. *Meraja journal*, 4(3), 109-114.

⁷ *Vide* Pasal 19 ayat 1, 2, 3, dan 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁸ *Vide* Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁹ Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.

¹⁰ Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

- menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.¹¹
2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut, meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak Penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya.¹² Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status obyek jual beli masih dijaminkan atau diagungkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah.¹³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum

serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹⁴ Dengan dilangsungkannya PPJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah.

Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.¹⁵ Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum pernah beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli.¹⁶

Dengan maksud dari para pihak bahwa hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus

¹¹ *Vide* Pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah

¹² 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.

¹³ Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.

¹⁴ WIDYANTAMA, A. (2020). PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG

WAKTUNYA BERSAMAAN DENGAN PERJANJIAN HUTANG PIUTANG:(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1570 K/Pdt/2018) (Doctoral dissertation, Universitas YARSI).

Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.¹⁵

¹⁶ Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).

dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undang-undang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif.¹⁷ Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan studi kasus (*case approach*).¹⁸

Analisis dan Pembahasan

Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris/PPAT

Kekuatan hukum yang ada dalam perjanjian pengikatan jual beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (Notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta dapat menjadi akta otentik apabila dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.¹⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang

pegawai lain yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.²⁰

Pasal tersebut bermaksud mengatur akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan.²¹

Dalam pelaksanaannya, perjanjian pengikatan jual-beli tidak memerlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa:²²

“Dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan di atas sejatinya menegaskan bahwa proses jual beli dapat diberikan legalitas jika dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

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

- a. Obyek Pengikatan Jual Beli
- b. Kewajiban dan Jaminan Penjual
- c. Kewajiban bagi Pembeli
- d. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

¹⁷ Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). Metode Penelitian Hukum. Kretakupa Print.

¹⁸ Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 8(8), 2463-2478.

¹⁹ *Vide* Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁰ *Vide* Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

²¹ Denara, M. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam Jurnal Kertha Semaya, 8(1).

²² *Vide* Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT)

(PPJB)

Menurut Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata):²³

“Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggulkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”.

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

Pengertian kata “syarat” diterapkan dalam kaitannya dengan syarat menanggulkan (*opschortende voorwaarde*) dan syarat membatalkan (*ontbindende voorwaarde*) dan menunjuk selalu pada tujuan untuk timbulnya atau berlangsungnya suatu peristiwa hukum yang bergantung pada peristiwa yang belum tentu terjadi atau tak terduga. Pada umumnya ketentuan mengenai syarat baik syarat menanggulkan maupun syarat membatalkan adalah dalam hubungannya dengan perikatan yang timbul karena perjanjian.

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang

berlaku.²⁴

Menurut ketentuan peraturan dimaksud jelas peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Dengan demikian ada unsur absolut yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain, dengan perpindahan dimaksud, maka hak akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau yang berkuasa untuk melakukan tindakan hukum.²⁵

Di dalam terminologi hukum kata-kata *right* diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum. Secara yuridis, prosedur peralihan hak atas tanah melalui beberapa proses, antara lain:

- a. Jual beli;
- b. Hibah;
- c. Tukar menukar;
- d. Pembagian hak;
- e. Pemasukan dalam Perusahaan;
- f. Penyerahan hibah wasiat.

Dalam perkembangannya yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:²⁶

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

²³ *Vide* Pasal 1253 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ *Vide* Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁵ Dalimunthe, S. N. I. S., & Rizkianti, W. (2020). Jual Beli

Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb). ADIL: Jurnal Hukum, 11(1).

²⁶ *Vide* Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak.²⁷ Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa sertifikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai akta otentik.²⁸

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:²⁹

“suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana

akta dibuatnya”.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.³⁰

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dinyatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut: akta harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan“ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum; akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang; pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³¹

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan“ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.³²

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat dimaknai bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya

²⁷ Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4).

²⁸ Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8(3), 196-208.

²⁹ *Vide* Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁰ *Vide* Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

³¹ Farida, K. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual. *Signifikan*, 2(3), 1-12.

³² Dewi, N. M. T., & Dewi, A. A. M. A. T. (2020). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan di hadapan Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 427-439.

mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris, aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Apabila dalam sebuah perjanjian melanggar syarat obyektif yaitu hal tertentu/atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut “batal demi hukum”, sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu kesepakatan untuk mengikatkan dirinya atau kecapakan untuk melakukan perbuatan hukum, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”.

Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*. Perlindungan hukum *preventif* diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang

dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.³³ Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdota seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan *preventif*.³⁴ Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.³⁵

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian. Disamping kewajiban pembeli tersebut dikenal pula hak penjual. Dalam perjanjian jual beli terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli, dan menanggung atau menjamin barang tersebut.³⁶ Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum karena maksud utama seorang yang

³³ Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir, 8(3), 196-208.

³⁴ Santi, G. A. N., Yuliantini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak

Pidana Penyalahgunaan Narkotika di Kabupaten Buleleng. Jurnal Komunitas Yustisia, 2(3), 216-226.

³⁵ Tutuarima, J., & Tjempaka, T. (2023). Penerapan Buy Back Guarantee dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris. UNES Law Review, 5(4), 3125-3133.

³⁶ Purwaningsih, P. (2018). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanaman Hias Secara Lisan Di Rehan Floris Kota Bogor. YUSTISI, 5(2), 129-146.

memberi barang adalah agar dia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.

Pelaksanaan proses jual beli harus didasarkan pada itikad baik. Keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib.³⁷ Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celaan datang darisikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin mengarah pada kesengajaan pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.³⁸

Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri. Misalnya

ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan persyaratan batal. Misalnya apabila pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual belitanah dan telah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh pihak penjual dalam hal ini calon penjual, maka akan dibuatka Akta Jual Beli.

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memnuhnya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti. Perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat merupakan sesuatu yang urgent.³⁹

Akibat ingkar janji/wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan serta hak-hak masing-masing

³⁷ Moertiono, R. J. (2019, October). Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Itikad Baik Dalam Kerja Sama. In *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian* (Vol. 2, No. 2, pp. 1425-1451).

³⁸ Prabowo, B., Priyono, E. A., & Hendrawati, D. (2016). Tanggung jawab dropshiper dalam transaksi e-commerce dengan cara dropship ditinjau dari Undang-Undang Nomor

8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-14.

³⁹ Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255.

pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jualbeli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat denganakta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Dalam menangani masalah seperti wanprestasi tersebut dapat pula dilakukam perlindungan hukum secara preventif maupun represif. Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain:

- a. Perlindungan terhadap Pihak Penjual
Perlindungan yang dapat dilakukan kepada calon penjual ialah memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatanjualbeli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.
- b. Perlindungan bagi pihak pembeli
Perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian

bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal pentingterkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.⁴⁰

Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa:⁴¹

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan

⁴⁰ Ubaidi, S., Dewi, I., & Koeswarni, E. (2021). Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Tanah yang Terkena Pelebaran Jalan. Nusanantara:

Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 8(6), 1715-1725.

⁴¹ *Vide* Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdata. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata.⁴²

Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan. Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdata.

Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah bengkok ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok sebagaimana telah dijelaskan terkait pembeli beritikad baik maka Pasal 1491 KUHPerdata memberikan perlindungan berupa penanggungan.

Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdata. Kemudian terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Oleh sebab itu peran notaris pada hal ini sangatlah dibutuhkan.⁴³

Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga legislatif, eksekutif ataupun yudikatif karena Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang dipercaya. Sebagai pejabat umum, notaris diangkat oleh menteri, berdasarkan Pasal 2 UUJN, dengan diangkatnya seorang notaris maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independen. Tugas notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara.

Notaris bekerja secara independen (mandiri) artinya tidak tergantung kepada atasan atau siapapun dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Seorang notaris harus dapat memutuskan sendiri akta yang dibuat

⁴² Afifah, S. A. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah. *Syiah Kuala Law Journal*, 4(2), 123-140.

⁴³ Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.

dan struktur hukum apa yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien.⁴⁴ Baik dalam UUJN maupun PJ PPAT, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dirumuskan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik.⁴⁵

Kekuatan akta autentik maupun akta Notaris merupakan akibat langsung dari adanya tugas-tugas pejabat Notaris yang diberikan oleh ketentuan Perundang-undangan. Bahwa dalam hubungan hukum harus ada keterangan-keterangan autentik yang berguna sebagai alat pembuktian bagi pihak-pihak yang memberikan keterangan dan dituangkan ke dalam akta Notaris sehingga menjadi akta autentik. Suatu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta autentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta autentik tersebut adalah benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar) dan material (memberikan kepastian hukum bahwasanyaketerangan yang diberikan akta tersebut adalah benar).

Berdasarkan UUJN, notaris sebagai pejabat umum kepadanya dapat dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dibelakang hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenarbenarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri, maka notaris itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum. Agar notaris dan para pihak terhindar dari sengketa-sengketa yang akan timbul di kemudian hari atas akta yang dibuatnya,

khususnya akta PPJB, terlebih PPJB yang dibuattersebut dapat menjerat notaris ke ranah pidana, notaris perlu lebih hati-hati dan teliti dalam membuat PPJB. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya perlu mengkaji tentang status hukum dirinya sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-undang, serta status hukum para pihak yang datang menghadap kepadanya guna menghindari dan meminimalisir potensi-potensi yang akan menimbulkan sengketa-sengketa terhadap akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

Kesimpulan

Kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT, tergantung dimana perjanjian pengikatan jual beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta yang bersifat akta otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta dapat menjadi akta otentik apabila dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.

Adapun perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pembeli dalam perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan, perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris. Yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai

⁴⁴ Ambarwati, A. The Role of Design and Analysis of the Agreement Made In the Notary.

⁴⁵ Febrelina, R., & Tumangkar, T. (2023). Perlindungan

Hukum Terhadap Pembeli dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Obyeknya Dijaminkan oleh Penjual. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 114-123.

dengan pembuktian dari akta otentik.

Referensi

- Afifah, S. A. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah. *Syiah Kuala Law Journal*, 4(2), 123-140.
- Ahmad, A., Pransisto, J., & Syahril, M. A. F. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi E-Commerce. *Jurnal Litigasi Amsir*, 10(3), 322-332.
- Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8(3), 196-208.
- Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8(3), 196-208.
- Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.
- Ambarwati, A. The Role of Design and Analysis of the Agreement Made In the Notary.
- Aribowo, A. N. (2020). Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 11(1).
- Dalimunthe, S. N. I. S., & Rizkianti, W. (2020). Jual Beli Apartemen Kepada Pihak Ketiga Atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb). *ADIL: Jurnal Hukum*, 11(1).
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Denara, M. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Dalam Jurnal Kertha Semaya*, 8(1).
- Dewi, N. M. T., & Dewi, A. A. M. A. T. (2020). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan di hadapan Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 427-439.
- 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.
- Farida, K. (2021). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual. *Signifikan*, 2(3), 1-12.
- Febrelina, R., & Tumangkar, T. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang Obyeknya Dijaminkan oleh Penjual. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 114-123.
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 239-255.
- Moertiono, R. J. (2019, October). Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik Dalam Kerja Sama. In *Prosiding Seminar Nasional Hasil Penelitian*

- (Vol. 2, No. 2, pp. 1425-1451).
- Prabowo, B., Priyono, E. A., & Hendrawati, D. (2016). Tanggung jawab dropshiper dalam transaksi e-commerce dengan cara dropship ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-14.
- Purwaningsih, P. (2018). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanaman Hias Secara Lisan Di Rehan Floris Kota Bogor. *YUSTISI*, 5(2), 129-146.
- Rahman, M. S. (2021). Hukum dan Aspek Lainnya (Politik, Ekonomi, Sosial Budaya, Pertahanan dan Keamanan) sebagai Alat Perakayasa Kehidupan Masyarakat. *Meraja journal*, 4(3), 109-114.
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34-40.
- Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4).
- 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.
- Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.
- Santi, G. A. N., Yuliartini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika di Kabupaten Buleleng. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 2(3), 216-226.
- Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(8), 2463-2478.
- Tutuarima, J., & Tjempaka, T. (2023). Penerapan Buy Back Guarantee dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris. *UNES Law Review*, 5(4), 3125-3133.
- Ubaidi, S., Dewi, I., & Koeswarni, E. (2021). Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Tanah yang Terkena Pelebaran Jalan. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 8(6), 1715-1725.
- Widyantama, A. (2020). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Yang Waktunya Bersamaan Dengan Perjanjian Hutang Piutang:(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1570 K/Pdt/2018) (Doctoral dissertation, Universitas YARSI).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004
Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang
Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
(PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016
tentang Pajak Penghasilan atas
Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas
Tanah

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2023 Litigasi. All rights reserved.