

URGENSI PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PROSES JUAL BELI TANAH¹

Febry Chrisdanty² dan Diah Wahyulina³

Prodi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang
Jalan Danau Sentani 99, Madyopuro, Kedungkandang, Kota Malang, Provinsi
Jawa Timur, 65139, Telp. (0341) 713604

Email: danty010682@gmail.com, diahwahyulinaa@gmail.com

Abstrak

Tanah adalah aset berharga yang dapat dimiliki oleh subyek hukum. Memiliki tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya adalah melalui proses jual beli. Peralihan hak atas tanah secara sah hanya dapat dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan AJB semua persyaratan administratif baik yang berkaitan dengan subyek dan obyek sudah lengkap. Di lapangan ada beberapa kondisi yang mengakibatkan persyaratan untuk membuat AJB belum dapat dilakukan, sehingga ada akta yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat untuk mengikat penjual dan pembeli, sampai dengan dapat dibuatnya AJB. PPJB dan AJB berbeda, namun masih banyak masyarakat yang memahami keduanya sama. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan PPJB dalam proses jual beli tanah, dan untuk menganalisa perbedaan dari PPJB dan AJB. Rumusan masalah yang diangkat adalah (1) Bagaimana kedudukan PPJB dalam proses jual beli tanah dan (2) Apa perbedaan PPJB dan AJB? Tulisan ini merupakan jenis penelitian hukum empiris, dengan metode pendekatan penelitian wawancara dan pembagian quisioner, dan menggunakan metode analisis deskriptif. Hasil dari ini adalah (1) Kedudukan PPJB dan AJB berbeda dalam proses jual beli tanah penelitian, (2) Perbedaan PPJB dan AJB adalah sebagai berikut. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang digunakan untuk mengikat para pihak dan tidak memiliki akibat hukum dapat beralihnya suatu hak atas tanah, sedangkan AJB dapat sebagai pembuktian beralihnya hak atas tanah yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT.

Kata Kunci: Pengikatan, Jualbeli, Perjanjian, Tanah.

Abstract

Land is a valuable asset that can be owned by legal subjects. Owning land can be done in several ways, one of which is through the buying and selling process. Legal transfer of land rights can only be done by making a Sale and Purchase Deed (AJB) made before the Land Deed Making Officer (PPAT). Making an AJB all administrative requirements both related to the subject and object are complete. In

¹ Penelitian Mandiri 2025

² Alamat korespondensi: danty010682@gmail.com

³ Email: diahwahyulinaa@gmail.com

the field there are several conditions that result in the requirements for making an AJB not being able to be done, so there is a deed called a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). PPJB is a preliminary agreement made to bind the seller and buyer, until an AJB can be made. PPJB and AJB are different, but many people still understand the two to be the same. The purpose of this study is to determine the position of PPJB in the land buying and selling process, and to analyze the differences between PPJB and AJB. The formulation of the problem raised are (1) What is the position of PPJB in the process of buying and selling land and (2) What are the differences between PPJB and AJB? This paper is a type of empirical legal research, with an interview research approach method and questionnaire distribution, and using a descriptive analysis method. The results of this are (1) The position of PPJB and AJB is different in the process of buying and selling research land, (2) The differences between PPJB and AJB are as follows. PPJB is a preliminary agreement used to bind the parties and has no legal effect on the transfer of a land right, while AJB can prove the transfer of land rights made by the parties before a PPAT.

Keywords: *Binding, Sale and purchase, Agreement, Land.*

A. Latar Belakang

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang cukup kompleks dan kental baik dari sisi ekonomi, pemenuhan kebutuhan hingga dari sisi perlindungannya, dimana tanah termasuk aset yang bernilai tinggi yang dapat dimiliki oleh manusia bukan hanya karena memiliki nilai secara ekonomi namun juga menjadi tempat menetapnya manusia ataupun menjalankan kegiatannya, hal ini dikarenakan tanah dengan jumlahnya yang semakin sedikit, namun kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah sebagai benda yang dapat dimiliki oleh manusia, sangat dimungkinkan untuk beralih dari pemilik kepada orang lain. Proses peralihan tanah bukan hanya berkaitan dengan proses penukaran tanah dengan uang, namun juga dikaitkan dengan kepastian hukum dari kepemilikan serta legalitasnya untuk dapat dipertahankan kepada pihak lainnya.

Peralihan tanah merupakan proses perubahan hak kepemilikan dari satu pemilik kepada pemilik lainnya. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia proses peralihan hak harus dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT). Jual beli merupakan salah satu dari beberapa jenis peralihan hak atas tanah. Peralihan hak berdasarkan jual beli ini berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, dimana para pihak tersebut ada penjual dan pembeli yang saling sepakat bahwa obyek jual beli milik dari penjual dialihkan kepada pihak pembeli dengan disertai adanya pembayaran sejumlah uang yang disepakati besarnya. Pembuatan akta jual beli menjadi bukti terjadinya peralihan hak yang dilakukan antara penjual dan pembeli⁴. Oleh karena itu keberadaan akta jual beli merupakan dasar dilakukannya proses peralihan hak yang dapat mengakibatkan terjadinya perubahan kepemilikan melalui balik nama atas bukti kepemilikan atas obyek jual beli tersebut. Para pihak

⁴ Muchamad Satria Endriana and Widhi Handoko, 'Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang', Notarius, 15.1 (2022), p. 214.

yaitu penjual dan pembeli membutuhkan perlindungan hukum atas hak-hak nya sebagai kotra prestasi atas prestasi yang sudah dilakukan, oleh karena itu adanya akta yang membuktikan adanya perbuatan hukum tersebut menjadi sangat penting untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak⁵.

Proses transaksi jual beli dalam perjalannya tidak semuanya dapat langsung dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT). Pada keadaan tertentu untuk dapat tetap melanjutkan transaksi, sebelum melakukan pembuatan Akta Jual beli (selanjutnya disebut AJB), para pihak membuat perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan PPJB). AJB dan PPJB merupakan dua akta yang berbeda dimana jika AJB adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris sedangkan PPJB adalah akta yang dibuat dihadapan PPAT. Keduanya sama-sama dapat dilakukan sebagai bukti telah adanya transaksi jual beli tanah.

Di lapangan para pihak yang melakukan jual beli baik penjual maupun pembeli, terkadang belum memahami perbedaan dari PPJB dan AJB, kedua nya sering dianggap sama, namun pada prinsipnya ada perbedaan yang mendasar dari PPJB dan AJB, karena keduanya memiliki fungsi yang berbeda dan digunakan dalam keadaan yang berbeda pula. Hal ini perlu dibahas lebih dalam, karena dengan kurangnya pemahaman masyarakat tentang perbedaan PPJB dan AJB dapat memunculkan terjadinya sengketa, dan potensi terjadinya kerugian bagi salah satu pihak dalam hal ini terutama adalah pembeli.

PPJB merupakan bentuk kesepakatan awal yang dibuat oleh para pihak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli. Kesepakatan awal dalam transaksi jual beli berisi tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum transaksi jual beli ini dibuat dalam bentuk AJB. Pembuatan PPJB bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah, namun akta ini belum dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama atas tanah. AJB yang dibuat dihadapan PPAT merupakan satu-satunya akta yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak secara hukum melalui adanya perubahan nama pemilik di bukti kepemilikan hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang menelaah hukum sebagai suatu gejala sosial yang dapat diamati secara langsung sebagai suatu fenomena yang secara nyata ada di lapangan. Penelitian ini selain membahas mengenai hukum sebagai aturan tertulis namun juga sebagai hukum yang diterapkan secara nyata dalam kehidupan masyarakat. Konteks penelitian ini adalah untuk melakukan penelitian tentang penerapan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam proses jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum dibuatnya akta jual beli di PPAT serta perbandingan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dan PPAT. Metode pendekatan penelitian yang digunakan dengan metode wawancara dan pembagian kuisioner yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran mengenai praktik pembuatan perjanjian pengikatan jual beli di Notaris dan akta jual beli di PPAT, dengan narasumber Notaris dan PPAT

⁵ Ana Silviana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo, 'Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah', *Law, Development and Justice Review*, 3.2 (2020), p. 194.

di Malang Raya serta masyarakat umum yang pernah atau sedang melakukan proses jual beli. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis deskriptif yaitu dengan menginterpretasikan data yang dikumpulkan untuk disusun secara sistematis yang dapat menjawab rumusan masalah, dan mengevaluasi pelaksanaan pembuatan perjanjian perikatan jual beli dan perbedaannya dengan pembuatan akta jual beli di PPAT.

Penelitian ini belum pernah dilakukan sebelumnya. Peneliti Rahmia Rachman, et.all.⁶ yang berjudul “Urgensi Penerapan *Cyber Notary* Pada Akta Pengikatan Jual Beli Tanah di Masa Pandemi Covid-19” membahas tentang identifikasi urgensi penerapan cyber notary pada akta PJB di masa pandemi covid-19 dan legalitas akta PJB yang dibuat dalam konsep *cyber notary* di masa pandemi covid-19. Peneliti Safira Riza Rahmani⁷ yang berjudul “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli” membahas tentang mengetahui aspek perlindungan hukum dalam akta Perjanjian Pengikatan jual beli rumah/sarusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, sedangkan peneliti membahas tentang kedudukan PPJB dalam proses jual beli tanah dan perbedaan antara PPJB dan AJB.

B. Pembahasan

1. Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Proses Transaksi Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan salah satu cara untuk dapat mengalihkan kepemilikan tanah. Pembuatan AJB dihadapan PPAT belum dapat dilakukan secara langsung jika ada kondisi tertentu terjadi pada berkas tertentu, sehingga membutuhkan adanya perjanjian pendahuluan untuk melindungi para pihak yaitu penjual dan pembeli. PPJB dalam hal ini menjadi pengikat antara para pihak yang membuatnya, dan menjadi kesepakatan awal dari para pihak untuk tidak melakukan wanprestasi dari apa yang diperjanjikan di dalam PPJB, sehingga pihak pembeli terikat untuk menyelesaikan kewajibannya dan penjual terikat untuk tidak mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lainnya, kesemuanya ini dilakukan sebelum AJB bisa dilakukan.

PPJB membantu para pihak yang masih belum memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian jual beli dengan AJB, PPJB ini mengikat para pihak dengan kesepakatan awal sebagai komitmen dan memberikan kepercayaan antar pihak selama transaksi belum selesai seutuhnya. Adapun beberapa faktor yang menyebabkan dibutuhkannya dibuat perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yaitu:

⁶ Rachman, R., Ardiansyah, E., Utami, F. F., & Suarlan, S., “URGensi PENERAPAN CYBER NOTARY PADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI MASA PANDEMI COVID-19. ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 6(1), (2022), 1–14. <https://doi.org/10.23920/ACTA.V6I1.849>

⁷ Riza Rahmani, S., Fatmawati Octarina, N., & Kenotariatan Fakultas Hukum, M., “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli”, Jurnal Supremasi, 10(1), 2020, 36–46. <https://doi.org/10.35457/SUPREMASI.V10I1.895>

a. Faktor obyek

Faktor ini berkaitan dengan obyek jual belinya, yaitu seperti sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah masih dalam proses baliknama, biasanya hal ini terjadi untuk tanah yang sedang balik nama waris, atau tanah yang diperjualbelikan masih dalam proses pensertipikatan, karena tanah yang menjadi obyek jual beli masih belum bersertipikat.

b. Faktor subyek

Faktor subyek ini merupakan faktor yang berkaitan dengan subyek jual beli dalam hal ini bisa penjual maupun pembeli. Adapun beberapa hal yang masuk sebagai contoh tidak dapat dibuatnya AJB yaitu adanya kesepakatan tentang cara pembayaran dari jual beli tanah tersebut dilakukan secara bertahap atau termin. Hal lainnya yaitu berupa adanya persyaratan administrasi dari salah satu pihak yang masih belum dapat dilengkapi atau sedang dalam proses.

Para pihak yang saling sepakat dalam membuat perjanjian jual beli harus mempersiapkan beberapa berkas diantaranya persyaratan obyektif adalah bukti kepemilikan hak atas tanah dapat berupa Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan maupun bukti kepemilikan lainnya, selain itu juga dipersiapkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang – Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sedangkan untuk persyaratan subyektif dapat berupa kartu tanda pengenal biasanya berupa kartu tanda penduduk baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, kartu keluarga penjual dan pembeli; dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Penjual Pembeli. Semua persyaratan ini menjadi dibutuhkan untuk data yang dimasukkan dalam akta dan juga persyaratan yang harus dilampirkan ketika melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan.

Akta Notaris terbagi menjadi dua macam yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan akta yang dibuat oleh Notaris.⁸ PPJB merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris, yang dibuat dengan tujuan untuk memberikan perlindungan pada para pihak. Menurut pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pembuktian dapat berupa tulisan otentik atau tulisan dibawah tangan, keduanya sama-sama memiliki kekuatan pembuktian, namun pembuktian dengan menggunakan akta notariil berbeda dengan kekuatan pembuktian tulisan yang dibuat dibawah tangan. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan, ketika diingkari oleh salah satu pihak maka masih membutuhkan pembuktian kembali, sedangkan perjanjian atau akta otentik memiliki pembuktian yang sempurna, karena dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat⁹. Selain itu akta otentik pada prinsipnya memuat kebenaran formal sesuai apa yang disampaikan kepada Notaris, dan Notaris berkewajiban untuk membacakan akta tersebut sehingga dimengerti oleh para pihak.¹⁰

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pasal 1 angka 1.

⁹ Ray Gerald Warouw, 'Kekuatan Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasikan Oleh Notaris', *Lex Privatum*, III.1 (2015), pp. 142–48..

¹⁰ Dedy Pramono, 'Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia', *Lex Jurnalica*, 12.3 (2015), pp. 248–58 <<https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1225>>.

Berdasarkan hal diatas PPJB sebagai akta notariil merupakan akta pengikat saja, bukan merupakan akta yang dapat mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, artinya meskipun pembeli sudah melakukan pembayaran baik sebagian maupun seluruhnya, sesuai kesepakatan maka peralihan hak menjadi utuh ketika sudah dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT. Pembuatan PPJB saja tidak melepaskan kewajiban dari penjual dan penjual untuk tetap menandatangani akta jual beli. Hal ini karena kedudukan dari PPJB merupakan tanah awal dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang hendak mereka lakukan, namun tetap harus ada perjanjian penyerahan (*levering*) yaitu disepakati dan ditandatangani AJB.¹¹ Transaksi jual beli yang diawali dengan pembuatan PPJB tetap harus sudah dibayar lunas oleh pembeli dan pembeli sudah menguasai obyek jual beli dengan itikad baik, hal ini sesuai dengan ketentuan pada rumusan hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016, kamar Perdata pada perdata umum nomor 7.¹²

Berdasarkan hasil penelitian dengan melakukan pembagian kuisioner bahwa dari 100 orang responden yang pernah membuat atau sedang proses melakukan transaksi jual beli ada 60% yang tidak mengerti perbedaan dari PPJB dengan AJB, yang mereka pahami bahwa dengan menandatangani akta-akta tersebut sudah menganggap bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanahnya. Hal ini membuktikan bahwa ada lebih banyak yang tidak mengerti dari pada yang mengerti tentang konsekuensi dari masing-masing akta tersebut. Terhadap hal ini beresiko adanya praktik-praktik yang menyelewengkan maksud dari tujuan dibuatnya akta-akta tersebut. Salah satunya terkait penyalahgunaan pembuatan PPJB untuk transaksi hutang piutang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa narasumber diketahui bahwa praktik tersebut dilakukan, yang mana akad yang sebenarnya adalah hutang piutang, namun diikat dengan PPJB dan kuasa menjual. Dimana dengan adanya kuasa menjual ini, maka untuk membuat AJB tidak membutuhkan lagi tanda tangan sebagai bentuk persetujuan dari penjual. Oleh karena itu sangat beresiko jika kesepakatan aslinya adalah hutang piutang, dengan akta-akta ini maka pemilik tanah atau si yang berhutang dapat kehilangan kepemilikan atas tanahnya yang dijadikan jaminan hutangnya. PPJB tanpa kuasa menjual tidak dapat otomatis dapat membuat AJB, karena untuk membuatnya tetap membutuhkan tanda tangan dari penjual. Artinya bahwa tanpa kehadiran penjual AJB tidak akan ada, namun dengan adanya akta kuasa menjual, dimana di dalamnya penjual memberikan kuasanya kepada pembeli untuk menandatangani mewakili kedudukannya sebagai penjual, sehingga dengan PPJB dan kuasa penjual, tanpa kehadiran penjual AJB bisa diproses dan lengkap.

Penggunaan PPJB bertujuan untuk menjadi alat atau jalan keluar dari kendala yang dihadapi para pihak, namun juga bisa dijadikan alat untuk mengakali keadaan menjadi tidak seperti seharusnya, oleh karena itu dengan resiko itu, pengetahuan

¹¹ Bella Anastasya; Dyah Hapsari Prananingrum Binela, 'Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah', *Jurnal Ilmu Hukum Alethea*, 7.1 (2023). p. 25.

¹² Mahkamah Agung, *Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, 2016. p. 7.

dan pemahaman masyarakat mengenai perbedaan PPJB dan AJB menjadi sangat penting, agar masyarakat tidak terjerumus dalam keadaan yang menyulitkan diri mereka sendiri. Klausul tertentu menjadi solusi dituangkan dalam PPJB, yaitu mengenai adanya kewajiban para pihak untuk segera membuat AJB setelah semua kendala telah selesai dilakukan, agar kedua belah pihak memiliki kepastian hukum dan saling menjaga kedudukan masing-masing.

2. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Akta Jual Beli (AJB) yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPJB dan AJB memiliki persamaan yaitu bahwa kedua nya sama-sama akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat, dan memperjanjikan tentang pengalihan hak atas tanah yaitu dengan cara jual beli. PPJB dan AJB masuk dalam jenis perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian memiliki unsur : a). ada 2 (dua) pihak didalamnya, dan b). saling mengikatkan diri satu dengan lainnya. Kedua akta tersebut tetap harus memenuhi persyaratan subyektif dan persyarat obyektif yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan antara para pihak, artinya bahwa untuk tujuan dibuatnya perjanjian, isi klausul dalam perjanjian, hingga pelaksanaannya harus ada persetujuan para pihak, yang masing-masing mengetahui dan memahami dalam menyepakati perjanjian tersebut, yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dan memberikan tanda tangan sebagai bukti memang benar bahwa perjanjian itu ada.
- b. Para pihak yang membuat perjanjian jual beli harus cakap hukum, artinya tidak masuk dalam kategori tidak cakap hukum seperti masih dibawah umur, dibawah pengampuan, seorang suami atau istri yang mengalihkan harta bersama, wajib menyertakan pasangan masing-masing dalam mengetahui dan menandatangani akta yang dibuat.
- c. Obyek yang diperjual belikan memiliki syarat tertentu yaitu tidak melanggar ketentuan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum. Obyek ini merupakan alasan dibuatnya perjanjian, sehingga harus sesuai dengan yang disepakati.
- d. Alasan dibuatnya perjanjian adalah sebab yang halal, yaitu tidak melanggar atau dilarang, artinya bahwa pembuatan perjanjian tersebut harus didasarkan pada itikad baik dan dilakukan atas kehendak sendiri bukan karena adanya tekanan maupun tipu muslihat.

Terhadap keempat syarat pembuatan perjanjian diatas diketahui bahwa syarat kesepakatan dan kecakapan hukum merupakan syarat yang diberlakukan untuk subyek hukumnya yang selanjutnya disebut sebagai syarat subyektif, yang apabila salah satu atau keduanya tidak dipenuhi maka dapat dibatalkan, sedangkan untuk syarat obyek tertentu dan sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif yang apabila salah satu atau keduanya tidak dipenuhi maka akan batal demi hukum.

PPJB dan AJB juga harus memenuhi semua persyaratan diatas, terutama berkaitan dengan subyeknya yang sepakat dan cakap hukum serta memiliki hak untuk melakukan pengalihan hak, yang apabila tidak memiliki hubungan dengan obyek, harus menyertakan dasar hukum untuk dapat dianggap sah mewakili seperti

adanya surat kuasa dari pihak yang diwakili. Sedangkan untuk obyek tanah yang diperjanjikan harus memenuhi syarat merupakan obyek yang diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain, serta tujuan pembuatan perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik tidak ada unsur atau niatan untuk menipu pembeli dengan menjual kembali kepada pihak lain selain pembeli.

PPJB dan AJB bukan merupakan akta yang memiliki kedudukan yang sama, lebih tepatnya merupakan dua akta yang memiliki kedudukan yang berbeda, dimana PPJB bertujuan untuk mengikat para pihak, sedangkan AJB merupakan akta yang dikuai secara hukum sebagai sarana perihan hak yang sah untuk dapat dilakukan secara nyata dari penjual ke pembeli. Prosedur pembuatan AJB mengharuskan terpenuhinya semua syarat administratif dan pembayaran lunas, sedangkan PPJB dapat dibuat meskipun masih terdapat hal-hal yang belum sepenuhnya diselesaikan. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan AJB, artinya keduanya adalah sama-sama akta yang harus tetap dibuat untuk melengkapi transaksi jual beli atas tanah yang dilakukan. Perbedaan yang mendasar dari PPJB dan AJB, yaitu bukan hanya terletak pada bentuk, pejabatnya, namun juga berkaitan dengan konsekuensi, kekuatan hukum, dan akibat hukumnya.

Perbedaan-perbedaan yang harus diketahui dari akta PPJB dengan AJB adalah sebagai berikut :

a. Pejabat yang berbeda

PPJB dan AJB dibuat dihadapan pejabat yang berbeda, jika PPJB dibuat dihadapan Notaris, sedangkan AJB dibuat dihadapan PPAT. Notaris dan PPAT sama-sama pejabat umum yang memiliki kewenangan yang berbeda. Notaris memiliki kewenangan membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti mengesahkan tanda tangan dan kepastian tangan surat dibawah tangan, membukukan surat-surat dibawah tangan, membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan, dan melakukan legalisir copy dari surat aslinya.¹³

Pembuatan PPJB dihadapan Notaris merupakan kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.¹⁴ Sedangkan PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁵ Ada 8 (delapan) jenis perbuatan hukum yang aktanya merupakan kewenangan dari PPAT, salah satunya adalah jual beli. Akta yang dibuat oleh PPAT digunakan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹⁶

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (2).

¹⁴ *Ibid*, Pasal 15 ayat (1)

¹⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka (1).

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2.

b. Isi dari akta

PPJB dan AJB meskipun memiliki tujuan yang sama yaitu mengikat antara penjual dan pembeli atas tanah, namun isi dari kedua akta tersebut berbeda. PPJB memiliki isi yang bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak saja, dimana satunya berjanji untuk tidak akan mengalihkan hak atas tanahnya selain kepada pembeli yang ada di PPJB, sedangkan untuk pembelinya mendapatkan kepastian hukum bahwa uang yang telah dibayarkan aman, dan haknya sebagai pembeli dapat terpenuhi. Adapun garis besar isi dari akta notariil PPJB yaitu diatur klausul tentang a). Harga jual beli; b). Jaminan dari penjual bahwa obyek tidak sedang dalam keadaan sengketa, tidak sedang dijadikan jaminan suatu hutang, tidak sedang disita dan benar-benar milik dari penjual sendiri, sehingga tidak akan diganggu oleh pihak lain yang juga merasa sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut; c). Perbuatan apapun yang berkaitan dengan obyek jual beli harus melibatkan kedua belah pihak; d). tentang wanprestasi, adanya kesepakatan sanksi yang diberikan; e). Penyerahan obyek; f). Ketentuan pembuatan AJB; g). Komitmen saling mengikatkan diri; h). Meninggalnya salah satu pihak tidak membatalkan perjanjian; i). Biaya pembuatan akta; j). Beban biaya yang timbul dan pihak yang menanggung; dan k). Domisili hukum.

Klausul yang ada di dalam AJB tidak sebanyak klausul yang ada di dalam PPJB, dalam AJB hanya beberapa klausul saja yang ditentukan selain harga jual beli diantaranya adalah a). Peralihan hak; b). Jaminan dari penjual kepada pembeli tentang obyek tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, dan tidak terikat sebagai jaminan atas hutang serta dari beban-beban lainnya; c). Ketentuan maksimum penguasaan tanah; d). Perbedaan hasil pengukuran luas tidak mempengaruhi harga; e). Penyerahan obyek; f). Jaminan dari penjual tentang identitas penjual dan kepastian pembeli menerima haknya; g). Domisili hukum; dan h). Pihak yang menanggung biaya pembuatan akta. Berdasarkan hal diatas terlihat adanya perbedaan klausul yang diperjanjikan diantara kedua akta tersebut.

c. Akibat Hukum Pembuatan Akta

Pembuatan PPJB dan AJB memiliki konsekuensi yang berbeda. PPJB dibuat hanya untuk mengikat para pihak saja, sedangkan AJB sebagai bukti pengalihan hak yang jika dibuat akan dapat digunakan untuk melakukan proses balik nama sertipikat. PPJB tanpa kuasa menjual tidak dapat membebaskan penjual untuk menandatangani AJB. Akta kuasa menjual dibuat oleh penjual untuk menunjuk pembeli sebagai wakil dari penjual untuk menandatangani AJB. PPJB belum memiliki akibat hukum terhadap peralihan hak, yang apabila ada salah satu pihak wanprestasi, maka untuk dapat menyelesaikan sengketa tersebut pihak yang dirugikan harus mengajukan gugatan kepengadilan.¹⁷ Hal ini karena PPJB merupakan akta otentik yang digunakan sebagai alat bukti yang didalamnya diatur mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, sehingga

¹⁷ Arwinda Dwi Prihandini and Luluk Lusiati Cahyarini, 'Peran Tanggung Jawab PPAT Dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum', *Notarius*, 16.3 (2023), p. 1296.

terjamin untuk dapat dilaksanakan.¹⁸ PPJB tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan balik nama sertifikat tanpa adanya AJB. Sedangkan jika sudah membuat AJB, maka tidak perlu ada akta lain proses balik nama sudah bisa dilakukan. AJB memiliki konsekuensi hukum yang langsung terhadap perubahan status kepemilikan tanah. Setelah AJB ditandatangani oleh penjual dan pembeli, dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan (BPN), maka hak milik atas tanah secara resmi berpindah ke pihak pembeli. Tujuan dilakukannya pendaftaran peralihan hak di BPN adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak terkait kepemilikan tanah, oleh sebab itu dibutuhkan Ajb yang valid untuk memungkinkan dilakukannya pendafatarn tersebut.¹⁹

PPJB dan AJB sebagai akta otentik juga memiliki persamaan lain yaitu dalam hal pemenuhan pembayaran pajak pembeli dan penjual. Setiap bentuk peralihan hak ditentukan adanya pengenaan pajak. Dimana dalam pembuatan AJB salah satu syaratnya adalah sudah lunasnya pajak pembeli yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 merupakan perubahan dari Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya ditulis dengan BPHTB). BPHTB ini merupakan bentuk pajak yang dikenakan untuk pihak yang menerima peralihan hak, dimana pengenaan pajak ini khusus untuk obyek pajak yang berupa tanah dan bangunan.²⁰ Pada proses jual beli, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan kepada pihak pembeli, selaku pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Pembayaran BPHTB merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat atas tanah.

Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat masih belum banyak yang paham mengenai perbedaan PPJB dan AJB. Banyak masyarakat yang menganggap bahwa PPJB memiliki kekuatan hukum yang sama dengan AJB, dalam hal peralihan hak. Notaris atau PPAT atau pejabat yang berwenang dalam pembuatan suatu akta otentik, harus mengutamakan asas kehati-hatian, terutama yang berkaitan dengan akibat dan konsekuensi dari dibuatnya akta tersebut ketika ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dan merugikan pihak lainnya.²¹ Persoalan muncul ketika ada pihak yang wanprestasi, dan pihak pembeli merasa telah memiliki obyek jual beli tersebut sebelum adanya AJB, terutama karena sudah membayar seluruh harga jual beli. Pemahaman masyarakat sangat dibutuhkan agar tidak ada celah yang dapat menggiring opini bahwa PPJB sama dengan AJB. Namun selain itu implementasi PPJB di lapangan banyak membantu memperlancar transaksi tanah yang terkendala masalah administratif atau pembayaran bertahap, meskipun masih banyak masyarakat yang belum memahami keterbatasan kekuatan

¹⁸ Kholismu Farida, 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual', *Jurnal Signifikan Humaniora*, 2.36 (2021), p. 6.

¹⁹ Frico Rumadanu and Gunawan Djajaputra, 'Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan', *Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Develompment*, 7.2 (2025), p. 725.

²⁰ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pasal 2.

²¹ Triana Novia Tungga Dewi, 'Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya', *Jurnal Kertha Semaya*, 9.12 (2021), p. 2495.

hukumnya. Pemahaman dan penerapan yang tepat terhadap kedua jenis akta ini sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

C. Penutup

Jual beli merupakan salah satu cara untuk dapat dialihkannya suatu tanah, dimana karena tanah merupakan benda tidak bergerak maka penyerahannya harus dilakukan dengan balik nama bukti kepemilikannya, dan untuk balik nama sertifikat tanah hanya dapat dilakukan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan PPAT. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak dan memberikan kepastian hukum bagi keduanya, dengan beberapa faktor yang menyebabkan belum dapatnya langsung dibuat AJB yaitu karena faktor obyek dan faktor subyeknya. Untuk dapat membuat AJB semua kendala dari kedua faktor tersebut harus sudah diselesaikan.

PPJB dan AJB merupakan akta otentik yang berbeda, baik tujuan pembuatan, fungsinya, pejabat yang berwenang, hingga akibat hukum dibuatnya akta tersebut. Fungsi PPJB hanya sebagai pengikat saja bukan sebagai bukti untuk mengalihkan hak atas tanah. PPJB berfungsi sebagai jaminan bahwa kedua pihak berkomitmen untuk melanjutkan transaksi ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT setelah seluruh persyaratan terpenuhi. PPJB dan AJB memiliki karakteristik dan akibat hukum yang berbeda, karena PPJB dibuat dihadapan Notaris dan AJB dibuat dihadapan PPAT. PPJB hanya menciptakan hubungan perikatan perdata tanpa menyebabkan peralihan hak kepemilikan tanah, sedangkan AJB berfungsi sebagai dasar sah untuk peralihan hak kepemilikan tanah yang diakui secara hukum negara. Berdasarkan kesimpulan diatas disarankan dengan memberikan pemahaman yang jelas mengenai fungsi dan perbedaan kedua akta tersebut, maka menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Binela, Bella Anastasya; Dyah Hapsari Prananingrum, 'Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah', *Jurnal Ilmu Hukum Alethea*, 7.1 (2023), pp. 20–35, doi:10.24246/alethea.vol7.no1
- Dewi, Triana Novia Tungga, 'Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya', *Jurnal Kertha Semaya*, 9.12 (2021), pp. 2491–2501
<<https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p19>>
- Kholismu Farida, 'Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual', *Jurnal Signifikan Humaniora*, 2.36 (2021), pp. 1–12
- Pramono, Dedy, 'Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia', *Lex Jurnalica*, 12.3 (2015), pp. 248–58
<<https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1225>>
- Prihandini, Arwinda Dwi, and Luluk Lusiaty Cahyarini, 'Peran Tanggung Jawab PPAT Dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian

- Hukum', Notarius, 16.3 (2023), pp. 1294–1308, doi:10.14710/nts.v16i3.41297
- Rachman, R., Ardiansyah, E., Utami, F. F., & Suarlan, S. , “URGENSI PENERAPAN CYBER NOTARY PADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI MASA PANDEMI COVID-19. ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 6(1), (2022), 1–14. <https://doi.org/10.23920/ACTA.V6I1.849>.
- Riza Rahmani, S., Fatmawati Octarina, N., & Kenotariatan Fakultas Hukum, M., “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli”, Jurnal Supremasi, 10(1), 2020, 36–46. <https://doi.org/10.35457/SUPREMASI.V10I1.895>
- Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra, ‘Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan’, Ranah Research : Journal of Multidisciplinary Research and Developmpment, 7.2 (2025), pp. 720–28
- Satria Endriana, Muchamad, and Widhi Handoko, ‘Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang’, Notarius, 15.1 (2022), pp. 204–19
- Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo, ‘Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah’, Law, Development and Justice Review, 3.2 (2020), pp. 191–95, doi:10.14710/ldjr.v3i2.9523
- Warouw, Ray Gerald, ‘Kekuatan Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasikan Oleh Notaris’, Lex Privatum, III.1 (2015), pp. 142–48

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.