

# Implikasi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Peralihan Hak Guna Bangunan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Alnada Dewani, Dr. Arif Firmansyah SH., M.H  
 Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
 Universitas Islam Bandung  
 Bandung, Indonesia  
 alnadadewani1@gmail.com, arifunisba0559@gmail.com

**Abstract**— The right to control from the State regulates the legal relationship between one subject and another subject related to land, including buying and selling, exchange, grants, and so on. In addition, the right to control the State also stipulates that the transfer of rights must be registered. Land rights will be obtained after conducting a transaction such as buying and selling. This study aims to determine the implications of the deed of land sale and purchase agreement in the transfer of building use rights according to Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration and to find out the decision in case No. 55 / Pdt.G / 2019 / PN.Cbn linked to Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The results of this study show that regarding PPJB rules, rules should be made regarding the position and the process is clearly regulated so as not to create a legal vacuum.

**Keywords**— *Advertising, Brand Awareness, Le Minerale.*

**Abstrak**— Hak Negara mengatur hubungan hukum antara subyek satu dengan subyek yang lainnya yang berkaitan dengan tanah antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, dan sebagainya. Selain itu hak menguasai Negara juga mengatur bahwa dalam peralihan hak harus didaftarkan. Permasalahan timbul Apabila obyek yang diperjual belikan adalah tanah dan bangunan berupa perumahan yang dibeli secara kredit sehingga sertifikat hak atas tanah masih dalam penjaminan di Bank dalam bentuk Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Sehingga masih dalam proses pengurusan atau obyek jual beli belum dapat terbayar lunas oleh pembeli, untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi akta pengikatan perjanjian jual beli tanah dalam peralihan hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk mengetahui putusan perkara No. 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian ini memperlihatkan Mengenai aturan PPJB seharusnya dibuat aturan tentang kedudukan dan prosesnya diatur dengan jelas sehingga tidak menimbulkan kekosongan hukum.

**Kata Kunci**— *Implikasi Hukum, Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

## I. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Permasalahan timbul akibat banyak pembeli yang melakukan jual beli dibawah tangan pada perumahan dengan cara kredit. Saat kredit tersebut dilunasi oleh pembeli terbitlah Hak atas untuk menguasai tanah atas bangunan tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak bisa dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah akan diperoleh setelah melakukan suatu transaksi misalnya jual beli. Tetapi, meskipun telah dilakukan transaksi jual beli atas tanah, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak satu ke yang lain.

Pemilikan Hak atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Namun kenyataannya tidak setiap peralihan jual beli dapat langsung dibuat Akta Jual Beli, terkadang ada beberapa hal yang tidak bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli. Salah satu contoh: apabila obyek yang diperjual belikan adalah tanah dan bangunan berupa perumahan yang dibeli secara kredit sehingga sertifikat hak atas tanah masih dalam penjaminan di Bank dalam bentuk Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Sehingga masih dalam proses pengurusan atau obyek jual beli belum dapat terbayar lunas oleh pembeli, untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Selanjutnya Penulis mengambil salah satu konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan yaitu di Kota Cirebon dengan Nomor Putusan No 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn. Gugatan perkara tersebut berupa jual beli di bawah tangan melalui PPJB berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa bermaterai cukup tertanggal Februari 1984 yang telah di waarmeking

oleh Juliman Sulaeman, S.H Notaris di Kota Cirebon pada tanggal 6 Februari 1984 Nomor 3573/II/1984. Di dalam Perkara tersebut Penggugat ingin mengubah status Sertifikat Hak Guna Bangunan ditingkatkan menjadi Hak Milik. Sertifikat Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu selama 30 tahun, artinya sertifikat tersebut sudah habis masa berlakunya. Tetapi, penggugat diberi Hak Prioritas dari Pihak Perum Perumnas Kota Cirebon untuk ditingkatkan haknya menjadi hak milik. Cuplikan perkara yang dijelaskan di atas, putusan amar Majelis Hakim mengabulkan permohonan penggugat, dan menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya serta dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi diketahui bahwa penggugat melakukan transaksi jual beli tanah dengan cara *over kredit* didasari dengan itikad baik, serta majelis hakim berpendapat dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (2) yang menyatakan bahwa dalam keadaan tertentu kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah yang tidak dibuat oleh PPAT.

Mencermati pendapat Majelis Hakim dalam putusan pengadilan, bahwa sebenarnya dasar hukum yang tepat untuk melakukan Peralihan Hak Guna Bangunan adalah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), menyatakan 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 lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT).

Berdasarkan latarbelakang di atas, maka perumusan masalah dalam penulisan ini sebagai berikut: bagaimana implikasi akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dalam peralihan Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997? Dan bagaimana putusan perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997?

Selanjutnya tujuan dari penulisan ini diuraikan dalam bentuk pokok-pokok sebagai berikut

1. Untuk mengetahui Implikasi Akta Pengikatan Perjanjian Jual beli dalam peralihan Hak Guna Bangunan ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui putusan perkara Nomor 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn yang dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

## II. LANDASAN TEORI

Mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Perjanjian dirumuskan pada Pasal 1313 KUHPerdota yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Hak atas merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA). Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan atau *levering*. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.

Transaksi jual beli tanah dan/ atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/ perikatan, dimana terdapat suatu persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Jenis PPJB dalam praktik kenotariatan ada 2 (dua) yaitu, PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak yang menandatangani dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatangani.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. *Bagaimana Implikasi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Peralihan Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak untuk melakukan transaksi jual beli meskipun pada praktiknya pada saat penandatanganan PPJB belum dapat terlaksananya peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadinya peralihan harus ada AJB dan PPJB sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB itu sendiri pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan. Dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Sehingga Implikasi dari Akta PPJB ini yaitu tidak relevannya fungsi dari PPJB sebagai dasar pengikatan tetapi dijadikan dasar peralihan walaupun Akta PPJB itu sendiri termasuk ke dalam Akta Otentik. Karena dasar peralihan PPJB tidak diatur dalam aturan pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana dijelaskan bahwa dasar peralihan Hak atas Tanah khususnya dalam kasus penulis yaitu peralihan Hak Guna Bangunan ditingkatkan menjadi Hak Milik tetap menggunakan dasar aturan dari Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) hanya dilakukan apabila pihak mempunyai Akta Jual Beli (AJB) dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

#### B. *Bagaimana Putusan No. 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

Berdasarkan uraian putusan pengadilan dan teori di atas, hakim menjelaskan dengan Pasal 37 ayat (2) Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997. Tetapi, dalam Pertimbangan Hukum tersebut tidak diperjelas makna dari Pasal 37 Ayat (2) yang dimana dijelaskan “namun dalam keadaan tertentu”. Berdasarkan keputusan Menteri Pertanahan analisis “keadaan tertentu” yang dimaksud adalah memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT dalam bentuk lainpun menurut ketentuan pasal ini merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran ekstensif). Sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Hal ini sudah sangatlah jelas bahwa peralihan hak terhadap bidang tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) haruslah dibuktikan peralihan haknya dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa : Implikasi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli adalah timbulnya kekosongan hukum antara fungsi dari

Pengikatan Perjanjian Jual Beli sebagai dasar pengikatan yang dijadikan dasar peralihan. Sehingga oleh sebab itu akibat hukumnya, masyarakat yang ingin melakukan peralihan hak tidak bisa langsung ke Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi harus melalui Pengadilan.

Pertimbangan Hukum dalam kasus penulis tidak selaras dengan ketentuan yang sebenarnya, karena putusan tersebut bertentangan dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bahwa yang berhak melakukan peralihan hak yaitu PPAT sesuai kebijakan dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### V. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, terdapat beberapa saran yang ingin disampaikan oleh penulis terkait dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis. Adapun saran-saran tersebut adalah:

1. Mengenai aturan PPJB seharusnya dibuat aturan tentang kedudukan dan prosesnya diatur dengan jelas sehingga tidak menimbulkan kekosongan hukum. Terutama untuk aturan dasar peralihan, karena banyak masyarakat yang menggunakan PPJB sebagai dasar peralihan tanpa dibuatnya Akta Jual Beli ke pejabat yang berwenang yaitu PPAT.
2. Pemerintah sebaiknya melakukan sosialisasi terhadap masyarakat makna dari perbedaan PPJB dan AJB sehingga apabila masyarakat sudah mengetahui makna tersebut tidak adanya lagi kasus gugatan peralihan hak dengan dasar PPJB ke pengadilan, sehingga masyarakatpun patuh dengan aturan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011
- [2] Soimi, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- [3] Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010
- [4] Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001