
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP STATUS AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MANA HAK ATAS TANAHNYA BELUM BERSERTIFIKAT DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

Ardiyansah

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia

Email: ardianca029@gmail.com

Abstract

This study examines the juridical review of the deed status of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) in which the land rights have not been certified before a notary. The formulation of the problem in this study is. 1) Can a notary make a sale and purchase binding agreement (PPJB) deed for land rights that do not yet have a certificate? 2) What is the validity of the PPJB deed made by a notary on land objects that have not been certified? This type of research is normative supported by primary data, namely by conducting interviews, the method used is qualitative method, namely the analysis of legal materials obtained and then described in the form of sentences in detail and systematically to get answers to the existing problem formulation. The results of the research are first, a notary can make a sale and purchase binding agreement deed (PPJB) on land rights that do not yet have a certificate as long as the parties who appear can show the basis of their rights in the form of receipts, witness letters from the sub-district / village, proof of inheritance rights and measurement letters from the Land Agency (BPN). So that the notary can fill out the clause regarding proof of ownership of the land certificate by replacing it with other strong evidence against the basis of rights in accordance with applicable laws and regulations, secondly the validity of the deed of the binding sale and purchase agreement (PPJB) made before a notary during the making of the deed according to the procedures and rules for making authentic deeds that have been regulated in UUJN, Civil Code and related regulations, and can also be proven for its strength and legality if one day the deed is requested by a judge in court in certain cases.

Keywords : Notary, PPJB, Legality.

Abstrak

Penelitian ini meneliti tentang tinjauan yuridis terhadap status akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana hak atas tanahnya belum bersertifikat dibuat dihadapan notaris. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah. 1) Apakah notaris dapat membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat? 2) Bagaimana keabsahan akta PPJB yang dibuat oleh notaris terhadap objek tanah yang belum bersertifikat? Jenis penelitian ini adalah Normatif didukung oleh data primer yaitu dengan melakukan wawancara, metode yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu analisis bahan hukum yang diperoleh kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat secara terperinci dan sistematis untuk mendapat jawaban rumusan masalah yang ada. Hasil Penelitian yaitu pertama, Notaris dapat membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat selama para pihak yang menghadap dapat menunjukkan alas haknya berupa kwitansi, surat saksi dari kelurahan/desa, bukti surat hak waris dan surat ukur dari Pihak Pertanahan (BPN). Agar notaris dapat mengisi klausul tentang bukti kepemilikan sertifikat tanah dengan mengganti menggunakan bukti-bukti lain yang kuat terhadap alas hak sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku, yang kedua Keabsahann akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris selama pembuatan akta tersebut sesuai prosedur dan kaidah-kaidah pembuatan akta autentik yang sudah diatur dalam UUJN, KUH Perdata dan peraturan terkait, juga dapat dibuktikan kekuatan serta keabsahannya jika mana suatu saat akta itu diminta oleh hakim di pengadilan dalam kasus tertentu.

Kata Kunci: Notaris, PPJB, Keabsahan

Corresponding Author; Ardiyansah
E-mail: ardianca029@gmail.com



Pendahuluan

Notaris adalah pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan, perjanjian dan ketetapan-ketetapan, yang untuk diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semuanya itu sejauh pembuatan akta autentik tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.

Notaris ada karena kebutuhan masyarakat akan hal alat bukti yang autentik. Dikatakan demikian karena sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan. Untuk membuktikan adanya hak atau kejadian itu dibutuhkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1866 KUH Perdata, yang meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik atau dengan akta di bawah tangan (Pasal 1867 KUH Perdata).

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam hukum privat kepada masyarakat, negara telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, apabila terjadi suatu sengketa yang akan diproses di pengadilan, maka hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang telah dicantumkan di dalam akta benar adanya dan benar-benar terjadi, dalam hal ini hakim tidak perlu lagi melakukan penambahan pembuktian lagi.

Jika meninjau berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) menyebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Melalui pengertian notaris tersebut terlihat bahwa tugas seorang notaris adalah pejabat umum, sedangkan wewenangnya adalah terutama membuat akta autentik.

Dari uraian diatas, jelas bahwa tugas notaris adalah untuk mengambil suatu keputusan hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dengan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta yang autentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”. Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ardiyansah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan PPAT. Pengertian dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris menurut Pasal 1 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

2. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Dari penjelasan tersebut bahwa PPJB adalah perjanjian pengikatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli terhadap suatu properti, rumah dan/atau tanah. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi objek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Karena pengikatannya sementara, dengan demikian di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, untuk menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan dari uraian latar belakang sebagaimana telah dijelaskan diatas maka penulis lebih memfokuskan pada dua pokok permasalahan yaitu: 1) Apakah notaris dapat membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat? dan 2) Bagaimana keabsahan akta PPJB yang dibuat oleh notaris terhadap objek tanah yang belum bersertifikat?

Penelitian bertujuan untuk menganalisis notaris dapat membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat, serta keabsahan akta PPJB yang dibuat oleh notaris terhadap objek tanah yang belum bersertifikat.

Metode Penelitian

Pada penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian Normatif disertai dengan data primer yaitu data pendukung dari wawancara narasumber. Objek penelitian ini adalah terkait peran serta kewenangan Notaris yang ikut serta terlibat membantu masyarakat untuk membuat suatu perikatan perjanjian dalam bentuk akta PPJB. Subjek penelitian adalah Notaris yang sudah memiliki pengalaman dalam praktik Notaris selama lebih dari 5 (lima) tahun.

Jenis data yang penulis terapkan ialah jenis data kualitatif di mana jenis data ini berbentuk kata-kata atau verbal. Cara memperoleh data kualitatif dapat dilakukan melalui studi pustaka, dokumen dan wawancara kepada narasumber.

Sumber data berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama (tidak melalui perantara), baik individu maupun kelompok. Jadi data yang didapatkan secara langsung. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (Statute Approach) Pendekatan Perundang-undangan ini adalah pendekatan dengan

menggunakan legilasi dan regulasi, serta akan dianalisis secara kualitatif yaitu analisis bahan hukum yang diperoleh kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat secara terperinci dan sistematis untuk mendapat jawaban rumusan masalah yang ada.

Hasil dan Pembahasan

Notaris Dapat Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Hak Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat

Dalam masyarakat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan dalam pelaksanaan jual beli tanah. Seperti halnya kasus jual beli tanah yang terjadi di Desa Kondowa, Kecamatan Pasar Wajo, Kabupaten Buton, yang mana ada seorang ahli waris tunggal ingin menjual tanah warisan dari kedua orang tuanya yang telah meninggal dunia kepada seseorang dengan harga Rp. 35.000.000.000 luas tanah 200m². Tanah tersebut belum diurus sertifikat tanahnya hanya berupa bukti surat hak ahli waris, rencana calon pembeli tanah tersebut ingin membayarnya secara berangsur atau dengan kata lain menyicilnya perbulan dengan uang muka sebesar Rp. 10.000.000.000 karena tanah tersebut belum memiliki sertifikat, sembari menunggu dibuatnya sertifikat tanah, para penghadap sepakat ingin mengikatkan dirinya dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli agar menjaga ketika salah satu dari para pihak melanggar prestasinya ada kepastian dan kekuatan hukum yang mengikatnya. Akan tetapi ketika para pihak hendak ke notaris terjadi penolakan karena menurut oknum notaris tersebut ada beberapa hal yang tidak dapat memenuhi syarat agar dibuatnya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Padahal seperti diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan dibuatkan akta autentik jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar oleh masing-masing penjual dan pembeli atau sertifikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan yang masih harus dibayar, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan lain sebagainya.

Berdasarkan pada Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut Rahmat Gandi Asruddin selaku Notaris di Kota Baubau, Sulawesi Tenggara, jika ada para pihak ingin dibuatkan akta PPJB yang mana objek tanahnya belum memiliki sertifikat, beliau mengatakan akan dipertimbangkan dulu untuk dibuat, dengan meninjau bahwa produk akta yang dibuat oleh notaris itu harus mempunyai unsur kebenaran dan kejelasan sekalipun seorang notaris tidak memiliki kewenangan untuk menguji secara materiil objek dan subjek yang akan menghadap, akan tetapi ini untuk perlindungan seorang notaris maka hal-hal itu harus diperhatikan. Namun menurutnya jika seorang notaris membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum memiliki sertifikat, sebenarnya boleh dan sah-sah saja akta PPJB tersebut dibuat dengan catatan:

1. Pastikan bahwa penjual betul yang memiliki sebidang tanah tersebut dibuktikan dengan alas hak seusai yang diatur dalam perundang-undangan seperti, letter c, surat ahli waris, dan/atau surat saksi dari kantor Desa/Kelurahan.

Ardiyansah

2. Pastikan objek tanah yang akan dimasukkan dalam perjanjian itu benar bahwa sebelumnya tidak pernah terjadi tumpang tindih atas tanah itu, mengingat tidak adanya sertifikat dari objek tanah tersebut.
3. Notaris dan para penghadap bisa meminta bantuan ke kantor Pertanahan untuk mengukur dulu tanah tersebut agar dipastikan bahwa tidak terjadi tumpang tindih, dan agar tanahnya dapat di plotting dengan benar oleh pihak Pertanahan, jadi berdasarkan surat ukur yang dikeluarkan dari Pertanahan itu hasilnya bisa dimasukkan dalam klausul akta PPJB bahwa luasnya berapa, dan letak posisi timur, barat, utara, dan selatannya berbatasan dengan tanah siapa.

Merujuk pada Pasal 39 ayat (1) huruf b PP N0 24 Tahun 1997 bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Maka berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut Notaris/PPAT boleh tidak menolak selama penghadap menyampaikan surat bukti hak kepemilikan entah itu surat keterangan dari desa/kelurahan atau surat ukur dari Kantor Pertanahan bahwa tanah tersebut sementara belum memiliki sertifikat dan dikuasai olehnya.

Dari uraian diatas jika permasalahannya adalah bukti hak kepemilikan yang masih belum jelas maka harus dibuktikan dulu hak kepemilikannya, walaupun tanah yang menjadi objeknya belum bersertifikat selama tanah tersebut memiliki alas hak yang kuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku maka sah-sah saja akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dibuat.

Keabsahan Akta PPJB Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat

Keabsahan memiliki makna yang hampir sama dengan kepastian hukum. Keabsahan sangat dekat dengan teori positivisme yang dianut di Indonesia. Bahwa Hukum yang berlaku dan dinyatakan sah adalah hukum yang telah ada, dituangkan dalam Undang-undang atau aturan tertulis. Meskipun di Indonesia terdapat hukum tidak tertulis seperti hukum adat juga diakui. Keabsahan, kesahan suatu alat bukti yang sifatnya mengikat. Mengingat bahwa produk akta yang dibuat oleh notaris adalah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan sewaktu-waktu dapat menjadi bahan bukti dalam persidangan atau bisa diterapkan dalam tindak pidana umum.

Menurut Nur Syamsi Mustafa akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta terpenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur tersebut tidak dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim di pengadilan.

Kesimpulan dari beliau adalah akta PPJB yang dibuat oleh notaris terhadap objek tanah yang belum bersertifikat memiliki status yang absah selama pembuatannya mengikuti kaidah-kaidah dan syarat pembuatan akta autentik, seperti yang diatur dalam Pasal 1 UUJN dan Pasal 1668 KUH Perdata.

Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.

Kesimpulan

Bahwa seorang Notaris dapat membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat selama para pihak yang menghadap dapat menunjukkan alas haknya berupa kwitansi, surat saksi dari kelurahan/desa, bukti surat hak waris dan surat ukur dari Pihak Pertanahan (BPN). Agar notaris dapat mengisi klausul tentang bukti kepemilikan sertifikat tanah dengan mengganti menggunakan bukti-bukti lain yang kuat tentang alas hak sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku seperti yang sudah diuraikan diatas.

Keabsahann akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris selama pembuatan akta tersebut sesuai prosedur dan kaidah-kaidah pembuatan akta autentik yang sudah diatur dalam UUJN, KUH Perdata dan peraturan terkait, juga dapat dibuktikan kekuatan serta kebasahannya jika mana suatu saat akta itu diminta oleh hakim di pengadilan dalam kasus tertentu

Daftar Pustaka

- Amiruddin, Asikin Zainal. Pengantar Metode Penelitian Hukum. (Jakarta: Raja Grafindo Persada.2004)
- Habib Adjie. Hukum Notaris Tafsir Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. (Refika Aditama: Bandung, 2019)
- Habib Adjie. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik. (Refika Aditama, Bandung, 2008)
- Hendra Made. Problematik Notaris Dalam Praktik. (Alumni: Bandung, 2021)
- Salim Hs. Teknik Pembuatan Suatu akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015)
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997
- Undang-Undang Jabatan Notaris No 4 Tahun 2014
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah PP N0 24 Tahun 1997
- Wawancara Nur Syamsi Mustafa, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 02 Juni 2023 Pukul 09:25 WITA
- Wawancara Rahmat Gandi Asruddin, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Kota Baubau. Tanggal 28 Juli 2023 Pukul 10:40 WITA