

**ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Ary Karelina<sup>1</sup>, Muhamad Nazar Pamungkas<sup>2</sup>, Syifa Maliyatul Husna<sup>3</sup>,  
Novy Ayu Silvayani Daniar<sup>4</sup>**

<sup>1,2,3,4</sup> Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati

[arykarelinaaaa@gmail.com](mailto:arykarelinaaaa@gmail.com)<sup>1</sup>, [nazarpamungkas26@gmail.com](mailto:nazarpamungkas26@gmail.com)<sup>2</sup>, [syifamilyhsn@gmail.com](mailto:syifamilyhsn@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[silvayanidaniar@gmail.com](mailto:silvayanidaniar@gmail.com)<sup>4</sup>

**Abstrak**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli tanah yang memberikan kepastian hukum bagi penjual dan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB berfungsi sebagai alat hukum untuk mengikat kesepakatan antara kedua belah pihak, terutama dalam situasi di mana sertifikat tanah masih dalam proses atau terdapat kendala administratif lainnya. Dalam pelaksanaannya, PPJB sering dilengkapi dengan kuasa untuk menjual yang dibuat di hadapan notaris, sehingga memberikan perlindungan hukum tambahan bagi pembeli. Penelitian ini menganalisis peran PPJB dalam pendaftaran peralihan hak tanah serta validitas kuasa menjual yang menyertainya. PPJB memiliki kekuatan hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat dua bentuk utama PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas, yang masing-masing memiliki implikasi hukum tersendiri. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB dapat menjadi dasar bagi pembeli dalam menuntut haknya apabila terjadi wanprestasi dari pihak penjual. Dengan demikian, PPJB memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi tanah, serta membantu mencegah sengketa kepemilikan properti di masa depan.

**Kata Kunci :** Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Peralihan Hak Tanah.

**Abstract**

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement in land sale and purchase transactions that provides legal certainty for both the seller and the buyer before the Sale and Purchase Deed (AJB) is issued before a Land Deed Official (PPAT). PPJB serves as a legal instrument to bind the agreement between both parties, especially in situations where the land certificate is still in process or there are other administrative obstacles. In practice, PPJB is often accompanied by a power of attorney to sell, which is made before a notary, providing additional legal protection for the buyer. This study analyzes the role of PPJB in the registration of land ownership transfer and the validity of the accompanying power of attorney to sell. PPJB holds legal force as long as it meets the validity requirements of an agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code. There are two main types of PPJB: PPJB with outstanding payments and fully paid PPJB, each with its own legal implications. The research findings indicate that PPJB can serve as a legal basis for buyers to claim their rights in case of

default by the seller. Thus, PPJB plays a crucial role in ensuring legal certainty in land transactions and helps prevent property ownership disputes in the future.

Keywords : Sale and Purchase Binding Agreement, Power of Attorney to Sell, Land Ownership Transfer.

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu aset bernilai tinggi yang memiliki peran strategis dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Sebagai sumber daya yang terbatas, kepemilikan dan peralihan hak atas tanah diatur oleh berbagai regulasi guna memastikan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak yang terlibat (Harsono, 2003). Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah tidak selalu dapat dilakukan secara langsung melalui akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berbagai faktor administratif dan hukum sering kali menyebabkan perlunya suatu perjanjian pendahuluan sebelum proses jual beli dapat diselesaikan secara resmi (Boedi, 2010). Oleh karena itu, muncul instrumen hukum seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebelum transaksi dilakukan secara final.

Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, transaksi jual beli tanah sering kali menjadi salah satu aspek yang kompleks dan memerlukan perhatian khusus. Tanah sebagai sumber daya yang terbatas dan bernilai tinggi, memiliki berbagai regulasi yang mengatur kepemilikan dan peralihannya. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah berlangsung dengan aman dan sah, diperlukan suatu mekanisme yang dapat melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Salah satu instrumen hukum yang muncul untuk memenuhi kebutuhan ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah.

PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya akta jual beli (AJB) secara resmi. Dalam PPJB, para pihak sepakat mengenai syarat-syarat transaksi, termasuk harga, objek tanah, dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Dengan adanya PPJB, proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan meskipun ada beberapa persyaratan administratif yang belum terpenuhi. Hal ini memungkinkan transaksi tetap berjalan tanpa terhambat oleh masalah hukum yang mungkin timbul.

Secara keseluruhan, PPJB merupakan instrumen yang sangat penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia, membantu memfasilitasi transaksi jual beli tanah dengan cara yang

lebih terstruktur dan aman (Suharso, 2020). Selain itu, PPJB juga berfungsi sebagai alat perlindungan bagi pembeli selama proses transaksi berlangsung, sehingga memberikan rasa aman dalam berinvestasi di sektor properti.

Dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam BW, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh A dan B merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa-peristiwa tertentu tersebut, yaitu objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertifikat hak atas tanah belum selesai proses pemecahan dari HPL induk atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli guna pengurusan sertifikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut. Setelah dipecah sertifikat hak atas tanah tersebut harus proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian maka PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat nantinya dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Sehingga PPJB dibawah tangan yang dibuat hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja. Karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undangundang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", Jurnal LamLaj Vol. 2 Issue. 1 2017.

mengenai kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli teralu 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<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>.

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 menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.<sup>4</sup>
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.

Kuasa untuk menjual untuk memindahtangankan benda diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas didalam aktanya seperti diatur dalam Pasal 1769 KUHPerduta. Ketika tanda tangan maka akta ini berbentuk akta sendiri, yaitu PJB dan Akta

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

<sup>4</sup> Vide Pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah

Kuasa untuk Menjual. Jika dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Untuk Akta Jenis PJB Lunas, Kuasa Menjual dalam Akta PJB Lunas bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum baliknama. Jika Kuasa Menjual dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu asset tanpa terkait dengan akta PJB tersebut maka jika sudah dibaliknama berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan negeri jika berwenang memberikan kuasa.

Akta Kuasa Jual ini merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

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. 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.<sup>5</sup>

Merujuk pada uraian di atas, dinilai penting untuk mengulas tentang kedudukan hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak tanah dan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris.

Penelitian ini memberikan perspektif baru dengan mengeksplorasi bagaimana PPJB, sebagai salah satu instrumen hukum, berperan dalam memastikan kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kebaruan penelitian ini terletak pada identifikasi celah hukum dan praktik pelaksanaan PPJB yang belum sepenuhnya dipahami atau diterapkan secara konsisten, khususnya dalam konteks hubungan dengan pihak ketiga dan legalitas formal akta

---

<sup>5</sup> 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.

PPAT, juga mengkaji secara spesifik validitas dan implikasi hukum dari penggunaan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris dalam proses peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam konteks kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta untuk memahami proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, serta menjelaskan prosedur dan implikasi hukum dari penggunaan kuasa notaris dalam transaksi jual beli tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan yuridis normatif, yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan cara studi literatur, yang mencakup kajian mendalam terhadap peraturan perundang-undangan agraria, yurisprudensi, serta praktik notaris yang relevan. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk mengeksplorasi dan memahami bagaimana PPJB berfungsi dalam konteks hukum agraria di Indonesia.

## **HASIL PENELITIAN**

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 UUPA pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam UUPA yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip – prinsip yang dianut dalam hukum adat (khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah) yaitu harus bersifat tunai, riil dan terang.

R. Subekti mengartikan Pengikatan jual beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya. Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai

perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sebagaimana pendapat R. Subekti dan Herlien Budiono tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa pada prinsipnya Perjanjian pengikatan Jual beli tersebut merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian pada umumnya yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, karena bentuknya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan Jual Beli di depan PPAT yang didasarkan pada ketentuan pertanahan yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

### **Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.**

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian tersebut merupakan langkah awal para pihak untuk saling mengikat diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu salah satunya adalah dengan dilakukan Jual beli di depan PPAT (penandatanganan AJB). Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir, yaitu suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak, dimana setelah dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan salah satu prinsip jual beli (khususnya prinsip tunai) dapat dipenuhi maka penjual berkewajiban untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dan didasarkan pada syarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk melakukan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya. Secara sah tentunya didasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, sehingga dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam pembuatan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak selayaknya perintah Undang- Undang.

Secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di luar pasal 1320 KUHperdata syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam perjanjian diantaranya yaitu Asas itikad baik dan Asas kebebasan berkontrak.

Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan.

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konsep jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

## **Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris.**

Dalam PPJB, sering kali disertakan kuasa menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk mempermudah proses peralihan hak di kemudian hari. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pemberian kuasa merupakan perjanjian di mana seseorang memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak atas namanya. Namun, kuasa menjual dalam PPJB dapat dianggap tidak sah jika bertentangan dengan ketentuan hukum, seperti dalam hal pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali meskipun transaksi batal (Setiawan, 2021).

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata. Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli *werdering overeenkomst*.<sup>6</sup>

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (PJB Lunas)

Jika PJB Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuatkan Akta Jual Beli untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

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. 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

---

<sup>6</sup> Idris Zainal, Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Pemberian Kuasa adalah : “Suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Kuasa untuk menjual untuk memindahtangankan benda diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas didalam aktanya seperti diatur dalam Pasal 1769 KUHPerduta. Ketika tanda tangan maka akta ini berbentuk akta sendiri, yaitu PJB dan Akta Kuasa untuk Menjual. Jika dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Untuk Akta Jenis PJB Lunas, Kuasa Menjual dalam Akta PJB Lunas bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum baliknama.

Jika Kuasa Menjual dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu asset tanpa terkait dengan akta PJB tersebut maka jika sudah dibaliknama berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan negeri jika berwenang memberikan kuasa.

Akta Kuasa Jual ini merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu “suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak itu tercantum dalam pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT memiliki kewajiban dalam membuat AJB berdasarkan PPJB oleh para pihak seperti memiliki kepribadian yang baik dan sangat menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bersikap profesional khusus bidang hukum, memiliki karakteristik tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak atau netral.

Akibat hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan PPJB menyebutkan APPJB sudah beralih dan dibuatkan AJB, pihak penjual menerima pembayaran secara lunas dari pembeli yang berdasarkan APPJB, pihak pembeli menerima obyek bidang tanah yang diperjualbelikan, beralihnya hak milik atas tanah. Serta PPAT memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta tersebut, seperti akta tersebut sebagai dasar yang untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, bertanggung jawab terhadap kecakapan dan kewenangan para pihak dalam akta jual beli, PPAT menyampaikan kepada BPN dalam pembuatan akta itu, PPAT membuat daftar akta yang telah dibuat sesuai dengan peraturan yang ditetapkan dan digunakan saat ini, menjalankan sesuai aturan dalam pembuatan akta jual beli tanah, PPAT menanggung jawab dokumen yang dipergunakan sebagai dasar hukum, PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya bila terjadi suatu permasalahan, jika ada pihak merasa rugi atas akta tersebut maka PPAT wajib memberikan jawaban disertai bukti yang menunjukkan kebenaran akta itu dibuat dan kebenaran suatu data yang diperolehnya.

Dikaitkan dengan tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli, maka perlu dilihat definisi pendaftaran tanah pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24/1997”) sebagai berikut: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah akan selalu memberikan data yang valid sesuai data fisik dan data yuridisnya agar kemudian bisa diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya. Adapun untuk mengajukan permohonan sertifikat atas pendaftaran tanah yang ada tersebut harus melampirkan beberapa berkas administrasi pendaftaran tanah, salah satunya adalah Akta Jual Beli AJB sebagai bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 berikut: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas 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.

Di mana di dalam AJB tersebut tentunya memuat beberapa ketentuan yang sudah disepakati oleh para pihak berdasarkan pada syarat sahnya suatu perjanjian di Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya adanya kesepakatan para pihak, kecakapan menurut hukum, objek tertentu, karena kausa yang halal (diperbolehkan/legal).

Jika kemudian dalam AJB sudah dan terlanjur ada penandatanganan oleh pembeli maka secara hukum hal ini sudah dianggap sepakat/ setuju/ berkehendak atas perjanjian yang ada dalam akta (jika akta mencantumkan nominal luasan yang sudah tertulis dalam AJB) dan ini menunjukkan bahwa pembeli sepakat untuk membayar pajak sesuai tanah yang dialihkan. Namun jika akta tidak mencantumkan nominal besaran luasan tanah yang ada dalam objek AJB, maka pembeli dapat menolak untuk membayar pajak kelebihan tanah yang dimaksudkan, begitu juga sebaliknya.

Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang terhadap tanah yang dimilikinya yaitu: wewenang umum merupakan yang dimaksud pemegang hak atas tersebut memiliki tugas penuh dalam mengelola tanah tersebut seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, kewenangan khusus pemegang hak atas tanah tersebut hanya mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya yang sesuai macam hak atas tanahnya. Macam hak atas tanah yaitu: hak atas tanah bersifat tetap merupakan hak yang dimiliki oleh pihak sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, hak atas tanah yang akan ditetapkan Undang-undang merupakan hak atas tanah yang baru akan lahir dikemudian hari yang langsung ditetapkan Undang-undang, hak atas tanah bersifat sementara merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara dan itu dapat dihapuskan<sup>7</sup>.

## **KESIMPULAN**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang berperan penting dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli sebelum akta jual beli (AJB) dibuat secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam PPJB, para pihak menyepakati syarat-

---

<sup>7</sup> Hamonangan, Alusianto. Taufiqurrahman. Pasaribu, Risma Mediana. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hal Atas Tanah dan atau Bangunan". Jurnal Rectum. Vol. 3, No. 2, 2021.

syarat transaksi, termasuk harga, objek tanah, dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga memberikan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

PPJB menjadi solusi dalam peralihan hak atas tanah ketika masih terdapat kendala administratif, seperti sertifikat hak atas tanah yang belum selesai diproses atau objek tanah yang masih berstatus tanah garapan. Meskipun bersifat sementara, PPJB memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, PPJB memberikan jaminan hukum bagi pembeli agar tetap memperoleh haknya, meskipun peralihan hak secara resmi belum dapat dilakukan.

Dalam praktiknya, PPJB sering dikaitkan dengan kuasa untuk menjual, yang memungkinkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli meskipun AJB belum dibuat. Kuasa menjual ini menjadi alat perlindungan hukum bagi pembeli, terutama jika penjual meninggal dunia sebelum proses jual beli selesai. Ahli waris penjual tidak dapat menggugat kepemilikan tanah yang sudah diikat dalam PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris, karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Selain itu, pembeli juga tidak menanggung pajak penjualan jika PPh telah dibayarkan saat PPJB ditandatangani.

PPJB memiliki dua bentuk utama, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB belum lunas dibuat ketika pembayaran belum diselesaikan sepenuhnya, sedangkan PPJB lunas dibuat setelah harga tanah dibayar secara penuh namun proses balik nama sertifikat belum dapat dilakukan. Dalam PPJB lunas, terdapat kuasa untuk menjual yang bersifat mutlak dan tidak dapat dicabut, sehingga menjamin kepastian hukum bagi pembeli.

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, PPJB memiliki kedudukan yang sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan asas hukum perjanjian yang berlaku. Meskipun PPJB tidak menggantikan AJB dalam proses peralihan hak tanah, keberadaannya tetap penting dalam memastikan bahwa transaksi jual beli tanah berlangsung dengan aman dan terstruktur. Selain itu, dalam kasus tertentu, PPJB dapat menjadi dasar bagi pembeli untuk menuntut haknya melalui pengadilan apabila terdapat wanprestasi dari pihak penjual.

Dengan demikian, penelitian ini menyoroti bagaimana PPJB berperan dalam pendaftaran peralihan hak tanah serta mengkaji validitas dan implikasi hukum dari kuasa menjual yang dibuat oleh notaris. Kajian ini memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang perlindungan hukum yang diberikan PPJB, serta urgensinya dalam menghindari sengketa properti di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi, H. (2010). *Aspek Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Hamonangan, Alusianto. Taufiqurrahman. Pasaribu, Risma Mediana. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hal Atas Tanah dan atau Bangunan". *Jurnal Rectum*. Vol. 3, No. 2, 2021.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36
- 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.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.
- Riza Firdaus. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan", *Jurnal LamLaj* Vol. 2 Issue. 1 2017.
- Vide Pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah.