

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN  
(Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:  
Muhammad Kevin Zulidan  
NIM: 30301800258

Dosen Pembimbing:  
**Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.**  
NIDN : 0121117801

**PROGRAM STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN  
(Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)**



Diajukan oleh :  
Muhammad Kevin Zulidan  
30301800258

Telah Disetujui Oleh:  
Dosen Pembimbing

Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.  
NIDN : 0121117801

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN  
(Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)**

Dipersiapkan Dan Disusun Oleh:  
Muhammad Kevin Zulidan  
Nim: 30301800258

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 20 Januari 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN: 0617106301

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDK: 8905100020

Anggota



Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H

NIDN : 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Kevin Zulidan


NIM : 30301800258

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN (Studi Kasus Di Kantor  
Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)”**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Februari 2023

  
METERAI  
TEMPEL  
AA5C7AKX319173205  
Muhammad Kevin Zulidan

NIM. 30301800258

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Kevin Zulidan

NIM : 30301800258

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul:

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang 20 Februari 2023



**Muhammad Kevin Zulidan**

NIM. 30301800258



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

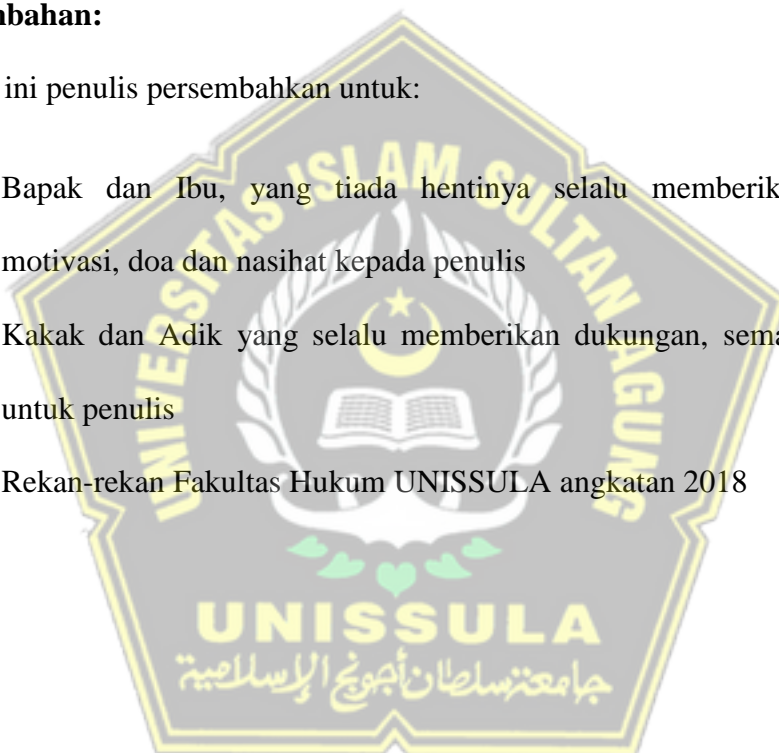
### **Motto:**

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) maka kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah hendaknya kamu berharap”. (Q.S Al-Insyirah 6-7)

### **Persembahan:**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Bapak dan Ibu, yang tiada hentinya selalu memberikan semangat, motivasi, doa dan nasihat kepada penulis
2. Kakak dan Adik yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa untuk penulis
3. Rekan-rekan Fakultas Hukum UNISSULA angkatan 2018



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr.wb*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)**. Skripsi ini dibuat dengan maksud dan tujuan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Selama penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.H selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Arpangi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H selaku Kepala Prodi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, kritik, dan saran yang dengan sabar, ikhlas, semangat dan sepenenuh hati sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi II Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Sugiyanto, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT yang telah bersedia memberikan informasi secara jelas dan rinci dalam penelitian ini.
10. Bapak dan Ibu tercinta yang tiada hentinya memberikan semangat, doa, serta dukungan baik moril dan materiil kepada penulis selama menuntut ilmu.
11. Kakak dan Adik yang telah memberikan doa dan semangat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.
12. Teman-teman Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2018, yang saling memberikan informasi serta saling memberi semangat.
13. Semua pihak yang telah banyak membantu penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

*Wassalamualaikum wr.wb*

Semarang, 20 Februari 2023



**Muhammad Kevin Zulidan**  
NIM. 30301800258



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli (PPJB) tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan, mengetahui hambatan yang terjadi beserta solusinya pada saat pelaksanaan peralihan jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis-sosiologis yaitu dengan metode pengumpulan data secara langsung di lapangan untuk memperoleh data yang akan dijadikan bahan dari skripsi ini, penelitian lapangan tersebut berupa melakukan observasi atau mengamati langsung secara sistematis, dan melakukan wawancara dengan Notaris dan PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn dan studi kepustakaan. Sumber data dari penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, lalu data yang sudah terkumpul penulis melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan deskriptif analisis.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan cara pihak penjual dan pihak pembeli mendatangi Notaris dan PPAT guna untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan PPAT, lalu selanjutnya sertipikat tanah tersebut dibawa oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan untuk dilakukan pengecekan dan validasi terhadap sertipikat yang bersangkutan, lalu didaftarkan untuk menjadi sertipikat hak milik yang baru dengan serta membawa persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan. Hambatan yang terjadi yaitu sertipikat tanah belum dibuat dan tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, dan banyaknya masyarakat yang enggan mengurus proses peralihan hak atas tanahnya karena dianggap membayar biaya yang tidak murah dan hanya menyita waktu bekerja mereka.

*Kata Kunci: Jual beli tanah, Notaris, PPAT, Peranan.*

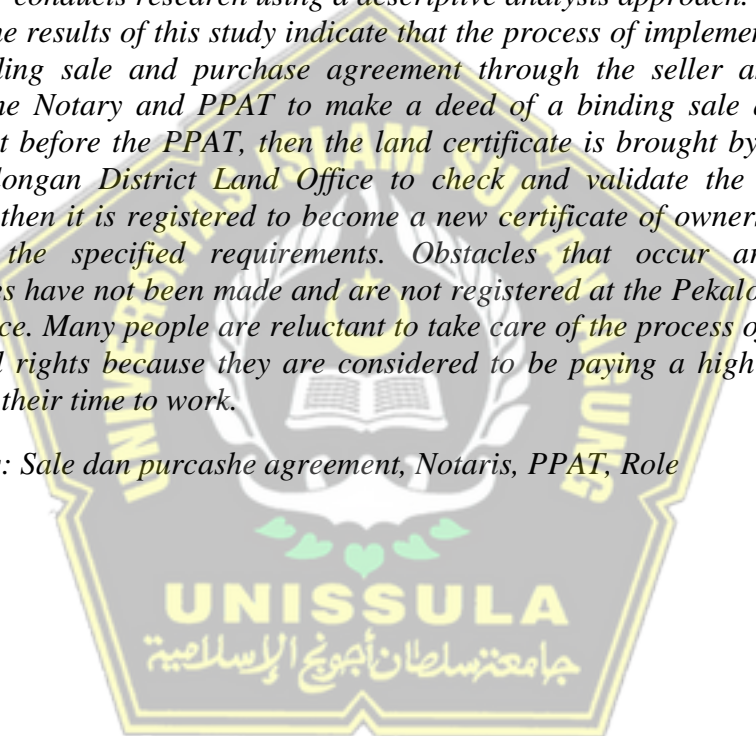
## ABSTRACT

*This study aims how the procedure for implementing the sale and purchase agreement (PPJB) for land and buildings in Pekalongan Regency, the obstacles that occur during the implementation and the solution of the transfer of sale and purchase rights over land and buildings in Pekalongan Regency.*

*The research method used in this thesis is juridical-sociological, namely the process of collecting data directly in the field to obtain data that will be used as material for this thesis, the field research is in the form of observing or observing now systematically, and conducting interviews with Notaries and PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn and literature studies. The source of data from this study uses primary data and secondary data, then the data that has been collected by the author conducts research using a descriptive analysis approach.*

*The results of this study indicate that the process of implementing the land and building sale and purchase agreement through the seller and the buyer visiting the Notary and PPAT to make a deed of a binding sale and purchase agreement before the PPAT, then the land certificate is brought by the PPAT to the Pekalongan District Land Office to check and validate the certificate in question, then it is registered to become a new certificate of ownership with and carrying the specified requirements. Obstacles that occur are that land certificates have not been made and are not registered at the Pekalongan District Land Office. Many people are reluctant to take care of the process of transferring their land rights because they are considered to be paying a high fee and only taking up their time to work.*

*Keywords: Sale dan purcashe agreement, Notaris, PPAT, Role*



## DAFTAR ISI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....   | i         |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....  | ii        |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....  | iii       |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....   | iv        |
| <b>SURAT PUBLIKASI</b> .....   | v         |
| <b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....   | vi        |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....  | vii       |
| <b>ABSTRACT</b> .....  | x         |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....   | <b>1</b>  |
| A. Latar Belakang .....  | 1         |
| B. Rumusan Masalah .....   | 9         |
| C. Tujuan Penelitian .....   | 9         |
| D. Manfaat Penelitian .....  | 9         |
| E. Terminologi .....   | 10        |
| F. Metode Penelitian .....   | 12        |
| G. Sistematika Penulisan .....   | 16        |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....   | <b>18</b> |
| A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....  | 18        |
| B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan .....   | 29        |
| C. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Hukum Islam .....  | 35        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....   | <b>42</b> |
| A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam<br>Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pekalongan .. | 42        |
| B. Hambatan Yang Terjadi Beserta Solusinya Pada Saat Pelaksanaan Transaksi<br>Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Pekalongan .....     | 49        |
| <b>BAB IV PENUTUP</b> .....  | <b>55</b> |
| A. Kesimpulan .....  | 55        |
| B. Saran .....   | 56        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....  | <b>59</b> |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum, dengan demikian setiap warga negara Indonesia serta warga negara asing yang tinggal di Indonesia harus mematuhi hukum yang berlaku di Negara Indonesia. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia hukum merupakan peraturan atau adat, yang secara resmi dianggap mengikat dan dikukuhkan oleh penguasa, pemerintah atau otoritas.<sup>1</sup> Adapun pengertian hukum secara umum, hukum adalah peraturan yang berupa norma dan sanksi yang dibuat dengan tujuan untuk mengatur tingkah laku manusia, menjaga ketertiban, keadilan, dan mencegah terjadi kekacauan serta menyediakan sanksi bagi yang melanggarnya.<sup>2</sup> Setiap negara bahkan daerah memiliki peraturan hukum yang berbeda-beda, namun tujuan dibentuknya hukum itu sendiri tetap sama yaitu untuk mengatur perilaku manusia serta memberikan sanksi kepada pelanggarnya demi menjaga ketertiban dan perdamaian.

Pada dasarnya setiap manusia membutuhkan perlindungan untuk kepentingan masing-masing. Setiap perilaku manusia ada hukum yang mengaturnya supaya tidak bertingkah semena-mena atau berbuat sesuka hati sehingga mengganggu orang lain. Manusia merupakan makhluk sosial yang berinteraksi antar satu dengan yang lainnya, salah satu bentuk interaksi yang

---

<sup>1</sup>Prof. Drs. C.S.T Kansil, S.H, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta. 2014, hlm 31

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm 34

dilakukan oleh manusia sebagai makhluk sosial adalah saling melakukan perjanjian untuk memenuhi kebutuhan hidup atau mendapat demi memperoleh keuntungan.<sup>3</sup> Menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.

KUHPerdata telah mengatur mengenai perjanjian-perjanjian seperti jual beli, persewaan, peminjaman, perjanjian keuntungan dan perdamaian. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata ialah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hukum perjanjian dalam KUH Perdata bersifat terbuka, maksudnya perjanjian terbuka mempunyai satu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja yang dimana tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban dan kesusilaan. Dengan adanya sistem terbuka maka hukum perjanjian mengisyaratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) yang menjelaskan segala perjanjian yang dibentuk secara sah berlaku secara Undang-Undang bagi yang membuatnya.

Pengaturan mengenai perjanjian menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III KUHPerdata, Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana perbuatan antara satu orang

---

<sup>3</sup> Rosa Agustina, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Pustaka. 2012, hlm 199



atau lebih mengikatkan diri. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara mengandung pengertian bahwa diantara pihak telah muncul persetujuan, persetujuan itu sendiri berisi tentang pernyataan kehendak antar kedua belah pihak, yang berarti persetujuan adalah penyesuaian kehendak dari antara para pihak.<sup>4</sup>

Selain timbulnya persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya, kewajiban pada hal pemenuhan suatu prestasi dari kedua belah pihak dapat dikatakan sebagai suatu prestasi atau pemenuhan janji. Suatu perjanjian juga harus memenuhi suatu persyaratan sahnyanya suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, bahwa syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat tersebut tidak terpenuhi maka bias menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.<sup>5</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dimuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dengan adanya PPJB ini maka terjadi pengikatan antara penjual dan pembeli supaya memudahkan transaksi jual beli properti termasuk tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia selain sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui sektor pertanian serta pada akhirnya tanah akan

---

<sup>4</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm 23

<sup>5</sup> Kartini Mulyadi, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, *Jurnal Universitas Indonesia Fakultas Hukum*, Vol. II Cet. 3., Tahun 2008, hlm 89-90

menjadi tempat persemayaman terakhir bagi manusia. Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia, hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berkaitan dengan tanah.

Fungsi tanah sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan kebutuhan Negara dan masyarakat yang semakin meningkat dan beragam. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, mendorong peningkatan kegiatan jual beli atas tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, peralihan yang dimaksud disini adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja yang bertujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.<sup>6</sup> Tanah memiliki hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi, terlebih masyarakat Indonesia banyak yang penduduknya hidup di sektor pertanian. Tanah juga bermanfaat sebagai penjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasana.<sup>7</sup>

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 UUPA Pasal 26 Ayat 1 ditentukan bahwa: “Jual beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh pemerintah”. Dalam Pasal 1457 KUHPdata mempunyai pengertian “Jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak

---

<sup>6</sup> Sahat H.M.T Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung, Pustaka Sutra. 2007, hlm 1

<sup>7</sup> AA. Oka Marindra, *Mengungkap Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Jakarta, Sinar Harapan. 1996, hlm 260

lain yang disebut pembeli”. Sehingga pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Dari pengertian jual beli sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara dapat disimpulkan beberapa unsur dalam suatu perjanjian jual beli tanah, yaitu:

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang.
2. Adanya persetujuan para pihak.
3. Penyerahan hak milik atas suatu barang.
4. Pembayaran harga yang diperjanjikan.

Dalam lingkup Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lepas peran dari seorang notaris. Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah seseorang yang mendapatkan suatu kuasa dari pemerintah untuk menyaksikan dan mengesahkan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Notaris adalah seorang pejabat Negara atau pejabat umum yang diangkat oleh Negara untuk melaksanakan tugas Negara yang berkaitan dengan pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan agar dapat tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik khususnya dalam hal keperdataan.

Pengertian notaris juga tertuang dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwasanya notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik

dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini.<sup>8</sup>

Notaris sebagai pejabat publik memiliki wewenang dengan pengecualian, notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik di bidang pemerintahan yang lain, hal ini dapat dibedakan dari kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing pejabat publik. Notaris sebagai pejabat publik memiliki kewenangan khusus yaitu membuat akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Dalam rancangan hukum kenotariatan, salah satu tugas jabatan notaris adalah merumuskan keinginan atau tindakan para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Notaris harus bertidak mandiri dan tidak diperbolehkan memihak kepada salah satu pihak yang berkepentingan. Tugas pokok seorang notaris adalah membuat akta otentik untuk perorangan ataupun badan hukum yang berkepentingan maupun yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mendefinisikan bahwa pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai

---

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>9</sup>

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik tertentu, yang menjadi perbedaan antara PPAT dan Notaris adalah landasan hukum yang mengatur keduanya. Dalam perundang-undangan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan peraturan PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016.<sup>10</sup>

Produk hukum yang dihasilkan keduanya sama yaitu akta otentik, namun perbedaannya terletak pada jenisnya, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dijelaskan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik yang mencakup semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan maupun yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Disamping itu berdasarkan Undang-Undang No.30 Pasal 15 Tahun 2004 dikatakan pula notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan

---

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>10</sup> Puspa Sari, *Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, Tahun 2018, hlm 245



hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. PPAT sementara adalah pejabat yangunjuk oleh pemerintah untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat badan petanahan nasional yangunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan tugas pemerintah tertentu.<sup>11</sup>

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang mana nantinya dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang muncul dari perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja kantor pertanahan.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk meneliti peranan Notaris dan PPAT dalam hal menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah dan bangunan, dengan judul skripsi **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI**

---

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

<sup>12</sup> Raden Hamengku Aji Dewondaru (2017), *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Suatu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2, Tahun 2017, hlm 285

## **KABUPATEN PEKALONGAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT**

**Sugiyanto S.H, M.Kn)”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan?
2. Apa saja hambatan yang terjadi beserta solusinya pada saat pelaksanaan transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi beserta solusinya pada saat pelaksanaan transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis:
  - a. Memberikan kontribusi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian

pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

- b. Sebagai sumber referensi penelitian karya ilmiah di bidang hukum perdata mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis:

- a. Meningkatkan kemampuan penelitian dalam masalah yang timbul yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.
- b. Mengembangkan pola pikir masyarakat pada umumnya serta memberikan penalaran dan pengetahuan dalam kaitannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

**E. Terminologi**

Untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis menjelaskan maksud dan arti dari judul penelitian **PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn).**

Berikut pengertian dari istilah judul penelitian:

1. Pelaksanaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).

## 2. Perjanjian

Perjanjian atau pengikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.<sup>13</sup>

## 3. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai langkah awal supaya terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan jual adalah langkah pertama yang dilakukan sebelum pelaksanaan perjanjian utama.

## 4. Transaksi

Transaksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu persetujuan jual beli (dalam perdagangan) antara dua pihak.

## 5. Peralihan Hak

Peralihan hak adalah proses terjadinya beralih atau bergantinya hak yang dimiliki oleh seseorang kepada orang lain, dengan cara jual beli maupun cara yang lainnya yang dibenarkan oleh hukum.

## 6. Tanah

Pengertian tanah menurut UUPA Pasal 4 Ayat (1) adalah atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan berbagai macam hak atas

---

<sup>13</sup> Titik TriWulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 221

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik perorangan maupun badan hukum.<sup>14</sup>

#### 7. Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan bumi dan dibawah permukaan bumi, seperti rumah, gedung, atau menara.

### F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum, menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.<sup>15</sup> Penyusunan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis-empiris, yang dimana melakukan studi lapangan yang disertai dengan studi literatur dan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan di rinci sebagai berikut:

#### 1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis-empiris karena melakukan peninjauan ke lapangan dan objek yang di kaji berupa pelaksanaan perjanjian jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

#### 2. Spesifikasi Penelitian

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984, hlm 10



Spesifikasi yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu spesifikasi deskriptif yang mana menguraikan pelaksanaan perjanjian jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan jelas dan rinci yang dikaitkan dengan teori-teori dan praktek pelaksanaan hukum yang dihubungkan dengan penelitian yang dilakukan.

### 3. Sumber Data Penelitian

#### a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung oleh penulis dari sumber pertama yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dengan melakukan wawancara dengan narasumber Notaris.

#### b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung. Artinya data yang diperoleh berasal dari pihak lain bukan dari penulis sendiri. Yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, artikel, karya ilmiah, dan dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Data sekunder meliputi:

##### 1) Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, terdiri dari:

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Yaitu merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, terdiri dari:

- a) Buku-buku maupun hasil penelitian yang terkait dengan pelaksanaan PPJB tanah dan bangunan.
- b) Majalah maupun dokumen yang terkait dengan pelaksanaan PPJB tanah dan bangunan.

3) Bahan hukum tersier

Yaitu merupakan bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti contohnya Kamus Besar Bahasa Indonesia.<sup>16</sup>

4) Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm 14-15

Penulis mengumpulkan literature-literatur hukum yang berupa buku-buku terkait dengan tema penelitian, dan menganalisis bahan-bahan yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>17</sup>

b. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara dengan konsep-konsep tertentu agar terfokus kepada permasalahan yang diteliti dan tidak menyimpang dari prosedur yang diteliti.

Proses wawancara terhadap narasumber langsung sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Metode wawancara dilakukan penulis bertujuan untuk meminta pandangan narasumber terkait dengan permasalahan yang diteliti.

4. Analisis Data

Teknik analisis data yang penulis gunakan yaitu deskriptif kualitatif, dengan cara menggabungkan semua data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menjabarkan dan menafsirkan data yang selanjutnya akan disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau peraturan-peraturan lainnya.

---

<sup>17</sup> Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm 111

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PEKALONGAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto S.H, M.Kn)”** akan diuraikan dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan menguraikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisikan Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan, dan Tinjauan Umum Perjanjian dalam Hukum Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan hasil dari penelitian dan pembahasan rumusan masalah yang diteliti yaitu tentang Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pekalongan, dan Hambatan Yang Terjadi Beserta Solusinya Pada Saat Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Pekalongan,

### **BAB IV PENUTUP**

Pada bab ini berisikan kesimpulan serta saran dari permasalahan yang telah diuraikan oleh penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang atau lebih berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>18</sup> Untuk lebih mengetahui pengertian perjanjian, dapat dilihat pada Pasal 1313 KUHPerdara, menurut ketentuan pasal ini, perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ketentuan pasal ini jika ditinjau lebih lanjut masih terdapat beberapa kekurangan, berikut ini uraian beberapa kekurangannya<sup>19</sup>:

- a. Hanya menyangkut salah satu pihak, hal ini diketahui dari perumusan “perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan kata kerja yang lebih tepat yaitu “saling mengikatkan” jadi terdapat konsesus antara para pihak.
- b. Kata “perbuatan” juga tidak mencakup konsesus, dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) dan tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung sebuah konsesus. Seharusnya

---

<sup>18</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 42

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal



perumusan kata yang lebih tepat yaitu “persetujuan” jadi terdapat konsesus antara para pihak.

- c. Tidak adanya penyebutan tujuan, dalam perumusan pasal diatas tidak disebutkan tujuan dari perjanjiannya sehingga tidak jelas para pihak melaksanakan perjanjian untuk apa.

Atas dasar beberapa alasan yang diuraikan diatas, maka diperlukan perumusan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan tersebut, menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang dibuat dapat berbentuk kata-kata secara lisan maupun dapat pula berbentuk tertulis berupa akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian<sup>20</sup>.

Kesepakatan para pihak merupakan suatu unsur mutlak terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan ini dapat terjadi melalui berbagai cara, yang terpenting adalah adanya penawaran dan penerimaan dari penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadi kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan tidak tertulis berupa kesepakatan lisan atau dengan simbol-simbol tertentu<sup>21</sup>.

## 2. Pengertian perjanjian jual beli

---

<sup>20</sup> Ibid, hal 79

<sup>21</sup> Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca Unhas, hal 4

Kata jual beli menunjukkan bahwa ada dua pihak yang terlibat, yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang saling berkaitan tersebut sesuai atau sama dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang mengandung pengertian pihak yang satu menjual (*verkoop*) dan pihak yang lainnya membeli (*koop*)<sup>22</sup>.

### 3. Unsur-unsur perjanjian

Perjanjian memiliki beberapa unsur yaitu unsur *Naturalia*, unsur *Essentialia*, unsur *Accidentalia*, berikut pengertiannya:

#### a. Unsur *Naturalia*

Unsur ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan, dan para pihak tidak dapat menggeser atau menggantinya. Dalam hal ini undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend atau aanvullendrecht*). Contohnya penjual bertanggungjawab menanggung biaya penyerahan dan pembeli bertanggungjawab menanggung biaya pengambilan.

#### b. Unsur *Essentialia*

Perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesualisme yang sangat terikat dengan KUH Perdata, perjanjian jual beli sudah terlahir saat terjadinya kesepakatan mengenai barang dan harga. Ketika terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

#### c. Unsur *Accidentalia*

---

<sup>22</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 1-2

Unsur ini sifatnya tidak berbeda dengan unsur *Naturalia* yaitu penambahan dari para pihak. Peraturan perundang-undangan sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Salah satu contohnya dalam jual beli yaitu benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.<sup>23</sup>

#### 4. Syarat sah perjanjian

Kepastian atau keabsahan dalam suatu perjanjian merupakan hal yang penting dalam hukum perjanjian, pelaksanaan dalam isi perjanjian yaitu hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya perjanjian yang sah dibuat menurut hukum. Oleh sebab itu, keabsahan perjanjian menjadi penentu pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak diperbolehkan untuk diubah atau dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan yang tertulis dalam suatu perjanjian menjadi aturan yang dominan bagi pihak yang menutup perjanjian<sup>24</sup>.

Syarat sah dari suatu perjanjian terdiri dari bagian inti disebut juga *essentialia* dan bagian yang bukan inti *naturalia* dan *accidentalia*. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan “untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikat diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu sebab yang halal, dan suatu hal tertentu.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan diatas merupakan syarat subjektif, karena menyangkut persoalan orang-orang yang mengadakan

---

<sup>23</sup> Ibid, hal 3

<sup>24</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, PT Prestasi Pustaka, Jakarta, 2011, hal 51

perjanjian. Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena menyangkut peristiwa yang terjadi dalam perjanjian.

a. Kesepakatan

Syarat pertama sahnyanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus terhadap pihak. Kesepakatan ini telah diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang dimaksud perjanjian adalah penyesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak yaitu secara lisan atau tertulis. Tujuan dibentuknya sebuah perjanjian secara tertulis adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala terjadi sengketa di kemudian hari<sup>25</sup>.

Mengadakan perjanjian diperlukan adanya sebuah kesepakatan, yang berarti bahwa antara para pihak haruslah memiliki kebebasan berkehendak, artinya masing-masing antar pihak tidak terdapat suatu tekanan yang berakibat cacatnya dalam mewujudkan kehendaknya. Kesepakatan harus diberikan secara suka rela, oleh sebab itu KUH Perdata menyebutkan ada tiga (3) sebab kesepakatan yang tidak diberikan secara suka rela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwalling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 33

<sup>26</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Intermasa, Bandung, 1985, hal 339

Kekhilafan (*dwalling*) menyangkut hal-hal pokok dari yang dijanjikan itu. Dalam hal tersebut mengenai objeknya, kekhilafan yang menyangkut orangnya disebut *error in persona* dan hakikat yang menyangkut barangnya disebut *error in substantia*.

Penipuan (*bedrog*) diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata yang menyebutkan “Merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan apabila tipu muslihat yang digunakan oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakuka tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

b. Kecakapan

Dalam membuat suatu perjanjian orang-orang atau pihak-pihak haruslah cakap menurut hukum. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Undang-undang yang menyatakan tak cakap itu adalah Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh di bawah pengampunan; orang-orang perempuan dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> I Ketut Oka Setiawan, Op. Cit., hal 63

Kriteria yang belum dewasa disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu mereka yang belum berusia 21 tahun dan sebelumnya belum kawin. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan menurut Pasal 433 KUH Perdata adalah orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros.

Dalam hal ini kaitannya dalam pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya oleh karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seseorang yang diletakkan di bawah pengampunan mampu yang belum dewasa itu mengadakan suatu perjanjian, maka diwakilkan oleh orang tua dan pengampunannya.

c. Hal tertentu

Syarat ketiga dari sahnyanya suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, yang dimaksud dari “hal tertentu” adalah suatu perjanjian haruslah memenuhi objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian telah diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”<sup>28</sup>.

Objek tertentu dapat berupa benda, yang saat ini ada dan nanti akan ada kecuali warisan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1334 KUH Perdata

---

<sup>28</sup> Ibid, hal 67



bahwa tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka ataupun untuk meminta diperjanjikan suatu hal yang berkaitan dengan warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan.

d. Sebab yang halal

Sebab adalah sesuatu yang menjadi penyebab seseorang membuat perjanjian, yang mendorong seseorang dalam membuat perjanjian. Namun terdapat perbedaan antara arti umum sebab dengan sebab yang halal yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata karena dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan dalam artian “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata sebab itu halal adalah apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian yang berisi sebab yang halal diperbolehkan, sedangkan perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal tidak diperbolehkan<sup>29</sup>. Tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di depan hakim jika perjanjian berisi sebab yang tidak halal, karena sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dan suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada jika dibuat tanpa sebab<sup>30</sup>.

5. Asas-asas perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak

---

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, Op. Cit., hal 94

<sup>30</sup> Ibid, hal 95

Dasar dalam mengikatnya sebuah perjanjian adalah kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan, kehendak dapat dinyatakan dengan cara lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan berbagai akibat hukumnya. Asas kebebasan berkontrak menjadi salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme terdapat pada Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, pada Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan secara langsung mengenai asas konsensualisme, sedangkan dalam pasal 1338 KUH Perdata terdapat dalam istilah “semua”. Kata “semua” disini memiliki arti bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginan. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan berkontrak, karena asas konsensualisme berarti suatu kontrak sudah mengikat dan sah pada saat tercapai kesepakatan antara para pihak, dengan syarat selama kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Asas konsensualisme tidak berlaku pada perjanjian formal, yang dimaksud dengan perjanjian formal disini adalah perjanjian yang memerlukan tindakan formal tertentu, misalnya dalam perjanjian jual beli tanah formalitas yang diperlukan adalah pembuatan dalam akta PPAT. Dalam perjanjian formal suatu

perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhinya beberapa tindakan formal yang dimaksud<sup>31</sup>.

c. Asas kekuatan mengikat

Terikatnya para pihak terhadap sebuah perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain yang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

d. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan kesetaraan setiap manusia di mata hukum tanpa memandang adanya sebuah perbedaan, setiap pihak wajib memandang kesetaraan dan menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan tuhan.

e. Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu bagian hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terlihat dari undang-undang yang mengikat para pihak sebagai sebuah kekuatan hukum.

f. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, asas ini wajib dipertahankan karena melalui asas ini ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

g. Asas keseimbangan

---

<sup>31</sup> Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal 49

Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan, yang mana asas ini menghendaki para pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi dari debitur, namun kreditur memiliki tanggung jawab melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Disini dapat disimpulkan bahwa kedudukan kreditur yang kuat tetap harus memperhatikan itikad baik agar kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

h. Asas kepercayaan

Asas ini memiliki artian seseorang yang melaksanakan perjanjian dengan pihak lain dengan satu sama lain saling menumbuhkan rasa kepercayaan dengan tujuan memegang janjinya atau dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Rasa kepercayaan menjadi dasar bagi terjadinya sebuah perjanjian, karena pada dasarnya perjanjian terjadi karena adanya rasa saling percaya. Dengan adanya rasa kepercayaan ini kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian, dengan begitu perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sesuai dengan undang-undang.

6. Akibat adanya perjanjian

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, berdasarkan dari bunyi pasal ini yaitu bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-

undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun kebebasan disini terbatas oleh hukum yang sifatnya memaksa, dikarenakan hukum bersifat memaksa maka para pihak diwajibkan menaati hukum. Sebuah perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua pihak, atau karena peraturan yang tertuang pada perundang-undangan<sup>32</sup>.

Pengertian akibat hukum adalah suatu akibat yang timbul dari sebuah peristiwa hukum karena adanya suatu hubungan hukum. Akibat hukum timbul karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, setiap akibat perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak tertentu mengenai hal tertentu, maka telah melahirkan segala hak dan kewajiban sebagai sebuah akibat hukum yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan untuk menepati isi perjanjian tersebut<sup>33</sup>.

## **B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan**

### **1. Pengertian Tanah**

Sebelum berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Indonesia memandang pengertian tanah atas dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat. Dengan adanya dua macam hukum ini mengakibatkan adanya dua macam tanah yaitu tanah adat atau yang disebut sebagai tanah Indonesia, dan tanah barat atau yang disebut sebagai tanah eropah. Dua macam hukum tanah

---

<sup>32</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hal 166

<sup>33</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 103-104

tersebut adalah peninggalan hukum dari zaman Hindia Belanda, dengan adanya dua macam hukum tanah itu menyebabkan berbagai kesulitan.

Tanah-tanah berdasarkan hukum peninggalan Belanda yang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata yang banyak dimiliki oleh orang Belanda atau yang dipersamakan dengan hukum Belanda diberikan jaminan kepastian hukum. Sedangkan tanah-tanah yang berdasarkan hukum adat yang banyak dimiliki oleh orang Indonesia tidak terjamin kepastian hukumnya. Tanah-tanah barat atau eropah seperti misalnya tanah *eigendom*, tanah *erpacht*, tanah *opstal*, dan lain-lainnya, semuanya terdaftar pada suatu kantor yaitu kantor Kadaster dengan sebuah peraturan dengan nama Ordonansi Balik-nama (*Overschrijvingsordonnantie*), sebaliknya tanah-tanah Indonesia seperti tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah bengkok, tanah gogol, dan yang lainnya sama sekali tidak terdaftar<sup>34</sup>.

Di Indonesia sebutan tanah dapat mengandung berbagai arti, maka diperlukan adanya sebuah batasan, agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah Indonesia, tanah disebut dalam artian yuridis, sebagai sebuah artian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA<sup>35</sup>.

## 2. Pengertian jual beli tanah

Jual beli tanah yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah, secara yuridis jual beli tanah yang diperjualbelikan adalah hak

---

<sup>34</sup> Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 8

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal 18



atas tanah bukan tanahnya, sesuai dengan tujuan dari jual beli tanah yaitu agar supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Namun dalam perkembangannya bukan hanya hak atas tanah yang diperjualbelikan, ada juga jual beli hak atas satuan rumah susun<sup>36</sup>.

a. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat

Hukum adat mengartikan jual beli tanah yaitu merupakan sebuah perbuatan hukum, dimana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pihak pembeli pada saat pihak pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati, walaupun pembayarannya secara penuh ataupun sebagian. Sejak saat terjadinya transaksi tersebut kepemilikan hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dengan kata lain maka pihak penjual telah mendapatkan hak atas tanah tersebut. Maka dari itu jual beli tanah menurut hukum adat bersifat tunai (kontan) dan nyata (kongkrit)<sup>37</sup>. Dalam hukum adat ada tiga macam jual beli tanah atau yang disebut “adol” yaitu:

1) Adol Plas (jual lepas)

Adol Plas adalah pemilik tanah menyerahkan hak milik atas tanahnya secara keseluruhan dan selama-lamanya kepada pihak pembeli, dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

---

358 <sup>36</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal

<sup>37</sup> Wantjik Saleh, *Op. Cit.*, hal 30

## 2) Adol Gadai (jual gadai)

Sebagaimana umumnya sebuah gadai yaitu pemilik barang menyerahkan barang miliknya kepada pihak lain dan pemilik barang menerima sejumlah uang dan suatu saat kepemilikannya kembali pada saat pemilik membayar uang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Pada adol gadai disini pihak pemilik tanah menyerahkan hak atas tanah miliknya kepada pihak lain untuk menerima sejumlah uang yang telah disepakati dan pihak lain tersebut memiliki kekuasaan penuh untuk mengelola tanah tersebut, dan kepemilikan atas tanahnya tersebut dapat kembali saat pemilik tanah menebus tanah sesuai dengan uang yang telah disepakati.

## 3) Adol Tahunan (jual tahunan)

Adol Tahunan kurang lebih sama halnya dengan meminjamkan hak atas tanah pemilik tanah kepada pihak lain. Pemilik tanah disini menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk dikelola untuk beberapa waktu dan pemilik tanah mendapatkan uang dari hasil kelolaan tanahnya, contohnya seperti jika tanah pertanian maka pada saat panen maka pihak lain tersebut memberikan hasil berupa uang ataupun hasil panennya kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Setelah beberapa waktu tanah dapat diserahkan kembali kepada pemilik sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat<sup>38</sup>.

b. Pengertian jual beli tanah menurut KUH Perdata

Dalam KUH Perdata dapat dilihat pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak satu menyerahkan sesuatu yang bersifat kebendaan kepada pihak lain, dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Jual beli pada KUH Perdata ini bersifat obligator, yang berarti perjanjian jual beli memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Pihak penjual diberikan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pihak pembeli, sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran kepada pihak pembeli dengan harga yang telah disetujui, dan disisi lain juga memberikan kewajiban kepada pihak pembeli untuk membayar barang dengan harga yang telah disepakati sebagai imbalan atas haknya menuntut barang yang telah dibeli<sup>39</sup>. Walaupun proses jual beli dianggap telah terjadi, namun kepemilikan hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pihak pembeli, karena dalam proses perpindahan kepemilikan hak atas tanah masih di perlukan suatu perbuatan hukum yaitu berupa penyerahan yang caranya

---

<sup>38</sup> Urip Santoso, Op. Cit., hal 360

<sup>39</sup> Soedharyono Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal 8

telah ditentukan oleh suatu peraturan lain. Peraturan lain yang dimaksud adalah “*Juridische levering*” yaitu penyerahan menurut hukum. Dalam prosesnya “*Juridische levering*” pembuatan akta harus dilakukan oleh seorang Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings-ambtenaar*) pembuatan hukum dan ordonansi balik nama tersebut di dalam masyarakat di kenal dengan sebutan “Balik Nama”. Jadi berdasarkan peraturan diatas, sebelum dilakukan proses balik nama maka hak atas tanah itu belum berpindah kepada pihak pembeli<sup>40</sup>.

### 3. Sifat jual beli tanah

#### a. Terang

Terang berarti pelaksanaan jual beli dilaksanakan di depan kepala desa atau kepala adat yang berperan sebagai saksi dan juga kedudukannya berperan sebagai pihak penanggungjawab bahwa jual beli sesuai dengan peraturan dan tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan melaksanakan jual beli tanah di hadapan kepala desa maka perbuatan jual beli ini menjadi “terang” bukan sebuah perbuatan hukum “gelap”, yang mana nantinya pihak pembeli mendapat perlindungan hukum dan pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru bilamana suatu saat ada sebuah

---

<sup>40</sup> Wantjik Saleh, Op. Cit., hal 32

gugatan kepada pihak pembeli dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah<sup>41</sup>.

b. Tunai atau *Contant*

Tunai atau *Contant* berarti harga tanah yang dibayarkan dapat dibayar sebagian atau dibayar secara keseluruhan. Menurut hukum meskipun pembayarannya dibayar sebagian tetapi dianggap telah selesai atau dibayar penuh, penyerahan hak dan pembayarannya dilakukan disaat yang bersamaan, karena sisa pembayaran yang belum penuh dianggap sebagai sebuah hutang pembeli kepada pemilik tanah sebelumnya. Maka dari itu berarti pihak penjual tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut jika pihak pembeli tidak membayar sisa harga pembayarannya, penyelesaian pembayaran hutang tersebut dilaksanakan menurut hukum perjanjian utang piutang.

### C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Dalam Hukum Islam

1. Penciptaan Adam dari tanah

Allah mengutus dan memerintah Malaikat Jibril untuk turun ke bumi mengambil sebagian tanah dari bumi sebagai bahan untuk menciptakan Adam. Akan tetapi bumi menolak dengan bersumpah atas nama Allah tidak rela untuk menyerahkannya karena rasa bimbang seperti yang dibimbangkan oleh para malaikat.

---

<sup>41</sup> Ferri Adhi Purwantono, *Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris*, Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, Tahun 2018, hlm 100

Oleh sebab itu, Malaikat Jibril kembali menghadap Allah karena mendengar sumpah tersebut, lalu Allah memerintahkan Malaikat Mikail dan kemudian Malaikat Israfil, akan tetapi keduanya tidak dapat berbuat apa-apa akibat sumpah yang dibuat oleh bumi. Maka Allah memerintah Malaikat Izrafil untuk melaksanakan tugas tersebut dan mendesak bumi agar tidak menolak walaupun bumi telah bersumpah karena tugas yang diembannya diperintah atas nama Allah. Maka Malaikat Izrail turun ke bumi dan mengatakan kedatangannya berdasarkan atas perintah Allah dan memberi amanat kepada bumi agar tidak membantahnya yang mana dapat berakibat kemungkinan bumi mendurhakai Allah. Menurut pendapat Ibnu Abbas, tanah dari bumi dan surga digunakan sebagai bahan penciptaan Adam.

## 2. Keunikan tanah dalam Islam

Tanah dan alam adalah suatu faktor yang sangat penting dalam sektor produksi, oleh sebab itu Islam memberikan perhatian yang sangat besar terhadapnya. Maka tidak salah jika ada orang barat yang menyebutkan bahwa “tanah adalah ibu dari produksi, dan ayahnya adalah para tenaga kerja”. Terdapat keunikan tanah dari sisi faktor produksi disbanding yang lainnya, antara lain sebagai berikut:

- a. Tanah adalah pemberian langsung dari Allah, yang mana berarti manusia hanya tinggal memanfaatkan dan menerima saja, berbeda dengan manusia sebagai tenaga kerja dan kapital yang mana diperoleh dari kerja keras dan usaha dari manusia. Oleh karenanya



tanah diciptakan langsung oleh Allah maka dalam penggunaannya tidak boleh secara sembarangan, harus sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh Allah kepada kita.

b. Keberadaan dari tanah adalah sesuatu yang sangat kompleks, jika kita melihat secara seksama sumber daya alam yang diberikan tanah adalah berupa permukaan dan yang ada didalam tanah itu sendiri. Sebagai contohnya permukaan dari tanah memberikan manfaat yang sangat berarti bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat mencari rezeki, dan lain sebagainya. Sedangkan dari dalam tanah sendiri mengandung sangat banyak mineral dan tambang yang bermanfaat bagi manusia .

c. Penyediaan dan penyewaan tanah bersifat relatif terbatas, yang mana berarti bahwa tanah memiliki batasan dari jumlah keseluruhan yang tertentu, tidak dapat ditambah maupun dikurang

### 3. Pengertian perjanjian dalam hukum islam

Dalam Al-Qur'an ada dua macam istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu *al-aqdu* (akad) dan *al-adhu* (janji). *Al-aqdu* (akad) berarti ungkapan atau pernyataan melakukan sebuah ikatan atau mengikat, sedangkan *al-adhu* (janji) berarti suatu pernyataan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan oranglain, *al-adhu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*. Dalam QS.

Al-Maidah ayat 5 terdapat kata *al-aqdu* yang menyebutkan bahwasanya manusia diminta untuk memenuhi akadnya<sup>42</sup>.

Terdapat perbedaan antara KUH Perdata dan Hukum Islam dalam proses perikatan, perbedaannya yaitu terletak pada tahap perjanjiannya, dalam hukum perikatan islam menyatakan bahwa perjanjian dari pihak pertama terpisah dari perjanjian pihak kedua.

#### 4. Rukun Akad

Dalam sebuah akad harus memperhatikan syarat-syarat akad dan rukun akad agar akad tersebut dinyatakan telah terjadi. Rukun dalam sebuah akad adalah sebuah hal yang mutlak harus ada dalam suatu hal dan peristiwa atau tindakan. *Jumhar ulama* menyatakan bahwa rukun akad adalah *al'aqidain*, *mahallul 'aqd*, dan *sighat al'aqd*. Selain itu Musthafa az-Zarqa menambahkan *maudhu'ul aqd* yang berarti tujuan akad. Ketentuan-ketentuan diatas harus dipenuhi agar suatu akad dapat tercapai<sup>43</sup>.

Berikut pengertian dari beberapa rukun akad diatas:

##### a. Subjek perikatan (*al'aqidain*)

*Al'aqidain* adalah merupakan para pihak yang melaksanakan sebuah akad, sebagai pelaku dari sebuah perbuatan hukum tertentu.

Subjek dari hukum ini yaitu manusia dan badan hukum.

##### b. Obyek perikatan (*mahallul 'aqd*)

---

<sup>42</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 248

<sup>43</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hal 23

*Mahallul 'aqd* adalah suatu hal yang dijadikan objek dari akad yang mengakibatkan timbulnya sebuah akibat hukum, objek dari akad dapat berupa sebuah benda, misalnya kendaraan. Objek yang bukan berupa benda dapat berupa sebuah manfaat. Terdapat lima syarat yang ditetapkan oleh *Fuqoba'* yang harus dipenuhi terhadap objek akad, yaitu:

- 1) Objek akad harus ada saat akad sedang berlangsung
- 2) Objek akad harus *mal mutaqawwim*
- 3) Dapat diserahkan terimakan ketika akad sedang berlangsung
- 4) Objek akad harus jelas dan dikenali oleh pihak yang melakukan akad
- 5) Objek akad harus bersih dan suci, tidak najis dan mutanajjis

c. Tujuan Perikatan

*Maudhu'ul aqd* adalah arah tujuan dan hukum dari sebuah akad yang di syari'atkan untuk tujuan tersebut.

5. Syarat-syarat akad

Dalam sebuah akad terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat dianggap sah, berikut syarat-syarat umum dalam sebuah akad:

- a. Kedua pihak yang melaksanakan akad cakap dalam bertindak, sebuah akad dianggap tidak sah apabila orang yang melaksanakan akad tidak cakap dalam bertindak, seperti orang yang kehilangan

kesadaran atau orang dalam gangguan jiwa, orang yang berada dalam pengampunan (*mahjur*) karena boros atau lain sebagainya.

- b. Yang dijadikan sebuah objek akad dapat menerima hukumnya.
- c. Akad diizinkan oleh hukum *syara'*, yaitu dilaksanakan oleh orang yang memiliki hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* atau orang yang melakukan akad yang memiliki barang.
- d. Akad tidak dilarang oleh hukum *syara'*
- e. Ijab terus berjalan tidak dicabut saat sebelum terjadinya kabul, maka apabila seseorang dari salah pihak menarik atau mencabut kembali ijabnya sebelum kabul, maka ijabnya batal.
- f. Ijab dan kabul harus berkaitan atau bersambung sehingga apabila seseorang yang melakukan ijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab dianggap batal<sup>44</sup>.

#### 6. Berakhirnya Akad

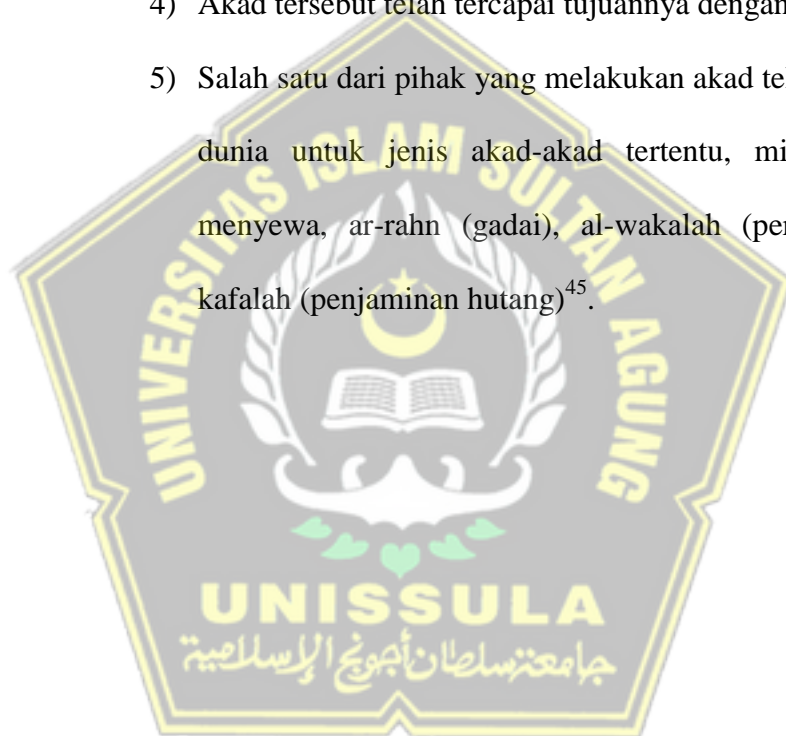
Ulama-ulama sepakat mengemukakan pendapat bahwasanya sebuah akad dapat berakhir apabila:

- a. Apabila akad memiliki tenggat waktu, maka akad dapat berakhir saat berakhirnya masa berlaku akad tersebut
- b. Apabila akad bersifat tidak mengikat, maka akad dapat berakhir oleh karena dibatalkan oleh para pihak yang berakad
- c. Apabila akad bersifat mengikat, maka akad dapat dianggap berakhir apabila:

---

<sup>44</sup> Siti Ummu Abdillah, *Hukum Kontrak*, Unissula Pers, Semarang, 2010, hal 22

- 1) Jual beli mengandung fasad, yaitu terdapat unsur-unsur tipuan, salah satu syarat atau rukun akad tidak terpenuhi.
- 2) Berlakunya khiyar, baik itu khiyar rukyat, syarat, acat, atau majelis.
- 3) Akad tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak yang berakad.
- 4) Akad tersebut telah tercapai tujuannya dengan sempurna.
- 5) Salah satu dari pihak yang melakukan akad telah meninggal dunia untuk jenis akad-akad tertentu, misalnya sewa-menyewa, ar-rahn (gadai), al-wakalah (perwakilan), al-kafalah (penjaminan hutang)<sup>45</sup>.



---

<sup>45</sup> Ibid, hal 23

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pekalongan**

Terjadinya sebuah ikatan transaksi jual beli adalah hal yang sangat sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dari beberapa cara peralihan hak atas tanah, salah satunya dapat terjadi dengan cara jual beli, yaitu dengan transaksi jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli, namun sebelum itu harus terjadi adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, kesepakatan tersebut antara lain yaitu pihak pembeli menyetujui tanah yang akan dibeli serta menyetujui harga tanahnya. Perjanjian jual beli ini memiliki kedudukan di mata hukum yang terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang mengatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli merupakan sebuah transaksi yang apabila telah terjadi perjanjian maka melahirkan sebuah kewajiban yang mana perwujudannya berupa penyerahan kebendaan yang dalam hal ini objeknya berupa tanah oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, dan pihak pembeli melakukan penyerahan uang sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Penyerahan tersebut tidak hanya dilakukan secara fisik, namun juga



dilakukan secara yuridis, yaitu dengan pembuatan akta sebagai alat bukti otentik secara formil bahwasanya telah terjadinya peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Pada prakteknya, di dalam masyarakat terdapat beberapa cara dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, yaitu dengan cara lisan, tertulis dengan akta dibawah tangan dan tertulis dengan cara yang melibatkan notaris. Pada sebagian besar wilayah Kabupaten Pekalongan, pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dilaksanakan secara tertulis yang dituangkan dengan pembuatan akta bawah tangan maupun dilakukan dengan akta otentik. Berikut penjelasan mengenai bentuk-bentuk perjanjian jual beli tanah dan bangunan:

1. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilaksanakan tertulis dengan akta dibawah tangan berarti akta yang isi atau substansinya disusun oleh pihak-pihak yang menghendaki tanpa adanya campur tangan dari pejabat umum. Perjanjian ini dibuat secara tertulis diatas kertas dengan materai dan ditandatangani oleh pihak-pihak dan saksi-saksi yang hadir.
2. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu:

“Suatu akta otentik adalah akta yang didalamnya bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”

Perjanjian jual beli dengan akta otentik ini dibuat oleh PPAT, yang mana dalam proses pembuatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dibuat berdasarkan akta notaris sebagaimana undang-undang jabatan notaris yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan tentang PPAT dapat dilihat pada Peraturan Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftar Tanah.

Sebelum melaksanakan perjanjian jual beli para pihak dapat melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli di Notaris, perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan akta bawah tangan dimata hukum hukum dianggap sah, namun karena tidak ada pencatatan dari Notaris atau PPAT maka tidak terdapat bukti yang sempurna walaupun tetap memiliki kekuatan hukum selama tidak ada sangkalan dari pembuatnya dikarenakan akta bawah tangan terbentuk secara bebas atas kesepakatan para pihak. Pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dengan akta otentik tentunya juga atas dasar kesepakatan antar para pihak yang melakukan perjanjian, baik setuju mengenai tanah atau bangunan yang akan dibeli dan setuju dengan harga yang telah disepakati. Jika kesepakatan telah terjadi diantara kedua belah pihak maka kemudian kedua pihak penjual dan pembeli pergi menghadap ke

PPAT untuk pembuatan akta jual beli tanah (AJB). Hal ini terdapat dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Mekanisme pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Pekalongan secara umum yang apabila pembayarannya secara lunas dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

Pihak PPAT akan memberikan persyaratan kepada pihak penjual dan pihak pembeli yaitu:

1. Sertipikat tanah asli sebagai alat bukti kepemilikan, hal ini sesuai dengan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan Kartu Keluarga (KK) bagi yang sudah menikah, sedangkan bagi yang belum menikah cukup hanya fotokopi KTP pemegang hak.

3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari Kantor Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir beserta bukti setornya.
4. Apabila pihak penjual tidak dapat hadir ke PPAT untuk menandatangani akta jual beli, maka pihak penjual harus menyerahkan akta kuasa menjualnya kepada perwakilannya untuk menandatangani akta jual beli di PPAT.
5. Apabila pihak penjual masih dibawah umur, maka diharuskan penyertaan penetapan pengadilan tentang perwalian dibawah umur, hal ini berdasarkan dari Pasal 330 KUH Perdata yang menyatakan bahwa seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah menikah.
6. Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak.
7. Surat kuasa tertulis apabila yang mengajukan permohonan hak bukan penerima hak.
8. Jika tanahnya berupa tanah pertanian, maka diperlukan mengisi surat pernyataan bahwa tidak melanggar ketentuan kepemilikan atau penguasaan<sup>46</sup>.

Jika persyaratan diatas sudah terpenuhi, maka selanjutnya akta yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan para saksi tersebut oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak

---

<sup>46</sup> Hasil Wawancara Dengan Notaris dan PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn pada tanggal 19 Oktober 2022

milik bagi pemegang hak yang baru. Sehubungan dengan terjadinya proses peralihan hak atas tanah tersebut, berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 PPAT berhak untuk menolak untuk membuat akta, apabila:

- a. Jika obyek dari peralihan haknya yaitu tanah dan bangunan atau satuan dari rumah susun pembeli tidak menyampaikan sertipikat asli atau sertipikat aslinya tidak terdaftar di Kantor Pertanahan.
- b. Jika obyek dari peralihan haknya berupa tanah yang belum terdaftar, dan tidak menyampaikan:
  - 1) Surat tanda bukti yang berupa surat keterangan dari Kepala Desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik hak dari sebidang tanah tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 24 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata.
  - 2) Surat keterangan yang didalamnya menyatakan bahwa tanah tersebut belum terdaftar dan belum bersertipikat di Kantor Pertanahan, atau letak lokasi tanah tersebut jauh dari Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang diperkuat oleh Kepala Desa atau Kelurahan.
- c. Jika salah satu dari para pihak yang melakukan perjanjian atau salah satu saksi yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud Pasal 38 KUH Perdata tidak memenuhi syarat untuk bertindak.
- d. Jika salah satu dari para pihak bertindak atas suatu dasar surat kuasa mutlak, yang hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

- e. Jika perbuatan hukum yang akan dilakukannya tidak atau belum memperoleh izin dari Pejabat atau Instansi terkait yang berwenang, apabila izin tersebut dibutuhkan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- f. Jika obyek dari perbuatan hukum tersebut sedang dalam masa sengketa baik mengenai data fisik maupun data yuridis, hal tersebut harus dinyatakan oleh PPAT kepada para pihak yang bersangkutan sebelum dibuatkan aktanya.
- g. Jika tidak terpenuhinya syarat-syarat lain dan terjadinya pelanggaran terhadap larangan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Penolakan untuk pembuatan akta tersebut disampaikan oleh PPAT kepada para pihak dengan tertulis beserta dengan alasan-alasannya, sebelum akta jual beli tersebut dibuat para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli diharuskan memenuhi persyaratan perjanjian jual beli, yaitu:

1. Syarat formiil (tertulis)

Untuk melakukan peralihan hak atas tanah maka diperlukan memenuhi syarat formiil yaitu berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), sertipikat hak milik, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir, dan bukti pembayaran PPh terakhir untuk penjual dan SBB untuk pembeli. Apabila salah satu dari syarat formiil tidak dapat terpenuhi terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan. Pertama, penolakan terhadap pembuatan akta yang diminta. Kedua, PPAT atau



Notaris dapat menggunakan wewenangnya untuk dipakai sebagai landasan pembuatan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut.

## 2. Syarat Materil (tidak tertulis)

Untuk peralihan hak atas tanah diperlukan memenuhi persyaratan materil atau tidak tertulis yaitu berupa keharusan para pihak hadir menghadap PPAT, keharusan suami istri hadir menghadap PPAT, penandatanganan akta harus dilaksanakan di kantor PPAT, dan mendatangkan saksi paling sedikit dua saksi. Keharusan tersebut menjadi kendala utama maka dari itu hal tersebut tidak dapat ditetapkan secara mutlak, oleh karena itu dalam menghadapi kendala tersebut PPAT dapat menempuh cara-cara berikut:

- a. Mendatangi para pihak yang bersangkutan untuk mengkonfirmasi bukti-bukti tertulis dengan keadaan nyata.
- b. Mendatangi para pihak atau saksi-saksi untuk menandatangani akta.
- c. Meminta kepada para pihak atau saksi-saksi untuk memberikan kuasa kepada pihak lain jika tidak sempat hadir<sup>47</sup>.

## **B. Hambatan Yang Terjadi Beserta Solusinya Pada Saat Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Pekalongan**

Seperti yang sudah ditulis diatas, peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan berbagai macam cara yaitu salah satunya dengan cara

---

<sup>47</sup> Hasil Wawancara Dengan Notaris dan PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn pada tanggal 19 Oktober 2022

jual beli. Dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan ada faktor-faktor yang mendorong terjadinya pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Pekalongan, antara lain:

1. Dari sisi pembeli

a. Berinvestasi

Di era modern ini semakin banyak masyarakat yang sadar akan pentingnya berinvestasi, tanah dan bangunan merupakan salah satu investasi yang aman dan terjamin dibandingkan kepemilikan saham dan emas, hal ini dikarenakan harga tanah dan bangunan yang lebih stabil dibandingkan investasi yang lainnya, hal tersebut karena faktor yang mempengaruhi naik atau turunnya nilai harga dari sebuah tanah adalah jenis, letak, dokumen, dan fasilitas umum di sekitar tanah tersebut.

b. Pertanian

Selain tanah yang berstatus dapat dibangun sebuah bangunan, terdapat pula tanah yang statusnya tidak dapat dibangun sebuah bangunan yaitu tanah pertanian. Sektor pertanian merupakan sektor yang menjanjikan untuk dijadikan sebuah ladang untuk berbisnis jika pemilik dari tanah tersebut dapat mengolah tanah pertaniannya dengan baik seperti misalnya dengan memperhatikan tanaman apa yang cocok untuk ditanam di tanah pertanian miliknya.

c. Membangun bangunan

Membangun sebuah bangunan merupakan salah satu faktor pendorong untuk seseorang dalam melaksanakan jual beli peralihan hak atas tanah. Tanah kosong dapat dibangun bangunan untuk tempat tinggal maupun untuk tempat berbisnis. Kabupaten Pekalongan merupakan kabupaten yang berkembang dengan pesat dari segi pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, seperti perguruan tinggi. Hal tersebut mendorong masyarakat untuk membeli tanah yang nantinya dibangun tempat untuk berbisnis, misalnya seperti hotel, rumah kos, maupun rumah makan disekitar perguruan tinggi tersebut.

2. Dari sisi Penjual

a. Beralih kepemilikan status tanah

Hal ini berkaitan dengan perkembangan pesat yang terjadi di Kabupaten Pekalongan, banyak masyarakat menjual tanahnya yang berstatus tidak dapat dibangun ke tanah yang dapat dibangun bangunan, yang nantinya akan dibangun untuk tempat berbisnis ataupun untuk dibangun sebagai tempat tinggal.

b. Ekonomi

Di masa pandemi yang menyebabkan banyaknya usaha-usaha bisnis yang dilakukan masyarakat mengalami gulung tikar, menjual tanah adalah salah satu faktor yang mendorong masyarakat untuk menjual aset tanah miliknya untuk dapat bertahan hidup, baik nantinya uang hasil penjualannya

dipergunakan untuk bertahan hidup maupun untuk memulai bisnis yang baru.

Dalam proses jual beli hak atas tanah dan bangunan terkadang ada sebuah hambatan atau permasalahan yang terjadi, baik dari sisi masyarakat maupun dari sisi pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Berikut merupakan beberapa hambatan yang dapat terjadi saat terjadinya proses transaksi jual beli peralihan hak atas tanah:

1. Hambatan dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah yang terjadi di Kantor Notaris dan PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn di Kabupaten Pekalongan

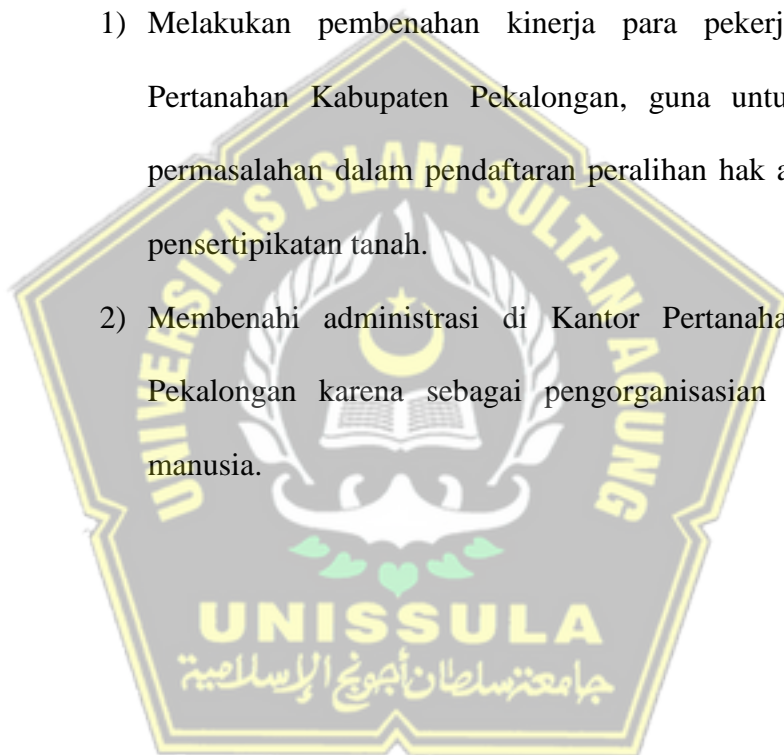
Dalam proses terjadinya peralihan hak atas tanah, pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan dilakukan oleh pejabat-pejabat atau instansi-instansi yang diberikan tugas untuk itu. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah mengatur dan menunjuk pejabat-pejabat dan instansi-instansi yang diberi kewenangan dan tugas dalam halnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan juga telah diatur tata cara yang harus dipenuhi bagi setiap pemohon dan syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Namun walaupun telah diatur cara-cara dan syarat-syarat dengan jelas dan rinci, dalam kenyataannya terkadang masih banyak hambatan-hambatan yang terjadi, antara lain:

- a. Hambatan yang timbul dari masyarakat

- 1) Masih kurangnya kesadaran masyarakat terhadap hukum yang berlaku, hal ini didasari dari masih banyaknya masyarakat yang tingkat pendidikannya rendah, yang mana masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa sertipikat tanah atas nama orang lain (penjual) pemilik tanah yang baru sudah mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum.
  - 2) Masih banyak masyarakat yang enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan oleh karena adanya biaya yang menurut mereka cukup mahal.
- b. Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan
- 1) Kurangnya keaktifan untuk melakukan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pensertipikatan tanah.
  - 2) Kurangnya tempat untuk penyimpanan dokumen, yang mengakibatkan banyak dokumen-dokumen yang tidak tersusun rapih dan dapat berimbas pada hilangnya dokumen tersebut.
2. Dari berbagai macam hambatan-hambatan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan mengambil langkah-langkah berikut untuk menangani hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah.
- a. Langkah-langkah penanganan untuk hambatan yang timbul dari masyarakat, antara lain:

- 1) Memberikan edukasi dan menerbitkan brosur-brosur kepada masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah ke Kantor Pertanahan karena jual beli agar masyarakat mendapat kepastian perlindungan hukum terhadap haknya.
- b. Langkah-langkah penanganan untuk hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan, antara lain:
- 1) Melakukan pembenahan kinerja para pekerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, guna untuk menangani permasalahan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pensertipikatan tanah.
  - 2) Membenahi administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengikatan jual beli dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Sugiyanto, S.H., M.Kn pelaksanaannya diawali dengan pihak penjual dan pembeli mendatangi Notaris dan PPAT guna membuat akta PPJB atas tanah dihadapan Notaris, lalu selanjutnya akta tersebut dibawa oleh PPAT menuju Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan untuk dilakukan validasi terhadap sertipikat tanah yang bersangkutan, lalu didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemilik hak yang baru dengan membawa beberapa persyaratan, persyaratan tersebut antara lain:
  - a. Membawa sertipikat asli tanah yang dijual beserta dengan Pajak Bumi Bangunan (PBB)
  - b. Surat permohonan peralihan yang telah ditandatangani oleh pihak pembeli atau pihak penerima kuasa baru.
  - c. Surat kuasa dari penerima hak apabila yang membuat permohonan menerima hak bukan penerima hak.
  - d. Akta jual beli yang dibuat di PPAT.
  - e. Fotokopi KTP dari pihak penerima hak dan pihak yang akan mengalihkan hak.

- f. Dilakukan pengecekan sertipikat tanah oleh PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan guna untuk memvalidasi keaslian sertipikat tanah tersebut.
  - g. Dilakukan pengecekan terhadap pajak di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kabupaten Pekalongan.
  - h. Pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan.
2. Hambatan yang terjadi beserta solusinya dalam proses pelaksanaan transaksi jual beli dan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di Kabupaten Pekalongan yaitu kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat hak milik atas tanah yang diperlukan dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Banyak masyarakat yang merasa enggan untuk mengurus proses peralihan hak atas tanahnya karena dianggap mengeluarkan biaya yang mereka anggap tidak murah dan hanya menyita waktu bekerja mereka. Solusinya adalah dengan cara pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan memberikan edukasi secara langsung kepada masyarakat akan pentingnya pensertipikatan hak milik atas tanah ataupun secara tidak langsung dengan membuat baliho atau poster-poster terkait akan pentingnya pensertipikatan hak milik atas tanah.

## **B. Saran**

Dengan memperhatikan hasil penelitian diatas, penulis memberikan saran untuk pihak PPAT dan Masyarakat, antara lain sebagai berikut:

## 1. Saran untuk PPAT

Pihak PPAT harus lebih aktif dalam membantu para pihak yang melaksanakan proses transaksi jual beli dan proses peralihan hak atas tanah yaitu dengan membantu memberikan penjelasan kepada masyarakat yang tidak mengerti akan persyaratan yang harus dipenuhi serta membantu pengecekan sertifikat tanah yang bersangkutan sebelum membantu pembuatan akta jual beli. Serta memberikan penjelasan dengan baik dan detail tentang pertanyaan yang disampaikan oleh masyarakat sampai mengerti dengan betul. Hal ini berguna untuk menghindari terjadinya kecurangan yang dilakukan oleh para pihak yang melaksanakan proses jual beli dan menghindari terjadinya kerugian dari salah satu pihak dalam proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

## 2. Saran untuk Masyarakat

Masyarakat diharapkan lebih aktif untuk mengeksplor lebih dalam tentang persyaratan apa saja yang dibutuhkan dalam proses jual beli dan proses peralihan hak atas tanah agar memudahkan PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya. Lalu diharapkan agar masyarakat lebih menyadari pentingnya pensertipikatan hak atas tanahnya, guna untuk menghindari terjadinya sengketa tanah dimasa yang akan datang, baik untuk pihak penjual maupun pihak pembeli. Untuk perjanjian pengikatan jual beli yang pembayarannya tidak penuh atau mencicil, diharapkan bagi pihak penjual agar membuat

kesepakatan dengan rinci terhadap pihak pembeli agar nantinya tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses pelunasannya.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta Kencana, 2008
- AA. Oka Marindra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Jakarta, Sinar Harapan, 1996
- Sahat H.M.T Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung, Pustaka Sutra, 2007
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia (UI-Press), 2006
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali, 1985
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta, Ghalia I, 1988
- Prof. Drs. C.S.T Kansil, S.H, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta, 2014
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1992
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta, PT Prestasi Pustakarya, 2011
- Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003
- Sopnar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006
- Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016

Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010

Soedharyono Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, 1989

Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001

Teungku Muhammad Hashbi Ash Shieddiqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 1997

Siti Ummu Abdillah, *Hukum Kontrak*, Semarang, Unissula Pers, 2010

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung, PT Intermedia, 1985

#### **Jurnal**

Jatmiko Winarno (2017). *Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 66. *Jurnal Independent*, ISSN 2775-1090, Vol 5 No.1

Puspa Sari (2018), *Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Semarang, *Jurnal Akta*, ISSN 2581-2114, Vol. 5 No. 1

Raden Hamengku Aji Dewondaru (2017), *Kajian Hukum Keharusan Bagi Notaris Dan PPAT Yang Merangkap Jabatan Berkedudukan Dalam Satu Daerah Atau Wilayah Kerja*, Semarang, *Jurnal Akta*, ISSN 2581-2114, Vol. 4 No. 2

M. Adib Luthfi (2018), *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya*, Semarang, *Jurnal Akta*, ISSN 2581-2114, Vol. 5 No. 1

Ferri Adhi Purwanto (2018), *Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris*, Semarang, *Jurnal Akta*, ISSN 2581-2114, Vol. 5 No.1

#### **Perundang-Undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945



Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Internet**

<https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

<https://kbbi.web.id/transaksi>

<https://paralegal.id/pengertian/bangunan>

**Lain-lain**

Wawancara Dengan Notaris dan PPAT Sugiyanto, SH., M.Kn pada tanggal 19 Oktober 2022

