

PENYULUHAN DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BAGI ANGGOTA LUAR BIASA IKATAN NOTARIS INDONESIA

Benny Djaja¹ dan Bryant Derian²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta
Surel: bennydjaja.bd@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta
Surel: bryant.217202029@stu.untar.ac.id

ABSTRACT

On February 26, 2022, community service activities were carried out in the form of legal counseling to Extraordinary Members in Joint Internship Education at the Joint House of the Regional Management of the Indonesian Notary Association (Pengwil INI) DKI Jakarta in South Jakarta. This activity aims to provide an understanding of the making of a Sale and Purchase Deed with several variations. The Sale and Purchase Deed is one of the authentic deeds made by the Land Deed Making Officer (PPAT) as evidence of the sale and purchase of objects in the form of land and/or buildings. The Sale and Purchase Deed is one of the authentic deeds made by the Land Deed Making Officer (PPAT) as evidence of the sale and purchase of objects in the form of land and/or buildings. Several variations of the Sale and Purchase Deed that circulate in the community, for example the ordinary/standard Sale and Purchase Deed, the Sale and Purchase Deed made based on the Sale and Purchase Agreement and Power of Attorney, and the Sale and Purchase Deed during the implementation of Tax Amnesty. The method used in carrying out the dissemination of understanding to the public, the first is seminar counseling to Extraordinary Members and the second is questions and answers related to the Sale and Purchase Deed with several variations. Regarding the transfer of rights to land and/or buildings, there are several ways that can be done that are owned by certain parties or conditions that occur until the ownership rights to the land and/or buildings are transferred to other parties, one of which is buying and selling. The output plans resulting from this community service are in the form of scientific publications in journals with ISSN and publications in the mass media.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase, Official Certifier of Title Deeds, Indonesian Notary Association Special Members*

ABSTRAK

Pada tanggal 26 Februari 2022, dilakukan kegiatan pengabdian masyarakat dalam bentuk penyuluhan hukum kepada Anggota Luar Biasa dalam Pendidikan Magang Bersama di Rumah Bersama Sekretariat Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (Pengwil INI) DKI Jakarta di Jakarta Selatan. Kegiatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mengenai pembuatan Akta Jual Beli dengan beberapa variasi. Akta Jual Beli adalah salah satu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti dilaksanakannya jual beli dengan objek berupa tanah dan/atau bangunan. Akta Jual Beli adalah salah satu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti dilaksanakannya jual beli dengan objek berupa tanah dan/atau bangunan. Beberapa variasi dari Akta Jual Beli yang beredar dalam masyarakat misalnya Akta Jual Beli biasa/standar, Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, dan Akta Jual Beli saat pelaksanaan *Tax Amnesty*. Metode yang digunakan dalam melaksanakan penyebaran pemahaman kepada masyarakat yang pertama adalah penyuluhan seminar kepada Anggota Luar Biasa dan yang kedua adalah tanya jawab terkait Akta Jual Beli dengan beberapa variasi. Mengenai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan yang dimiliki pihak tertentu atau keadaan yang terjadi sampai hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut beralih kepada pihak lain, salah satunya adalah jual beli. Rencana luaran yang dihasilkan dari pengabdian masyarakat ini berupa publikasi ilmiah pada jurnal ber-ISSN dan publikasi di media massa

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta, Anggota Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia

1. PENDAHULUAN

Analisis Situasi

Anggota Luar Biasa adalah orang yang telah menempuh dan lulus dari Pendidikan Magister Kenotariatan yang dapat dibuktikan dengan Ijazah Magister dan telah tercantum di Ikatan Notaris Indonesia (INI). Anggota Luar Biasa harus menyelesaikan program magang dan magang bersama di kantor Notaris yang diselenggarakan Perkumpulan INI, karena itu dalam rangka melakukan

upaya pembekalan kepada Anggota Luar Biasa yang diselenggarakan pada tanggal 26 Februari yang dilaksanakan di Jakarta Selatan adalah dengan memberi penyuluhan terhadap beberapa variasi Akta Jual Beli yang berupa Akta Jual Beli Biasa, Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli berdasarkan *Tax Amnesty*.

Jual Beli merupakan “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli dilakukan karena pihak pembeli menginginkan suatu barang dan pihak penjual menginginkan imbalan dari barang yang dijualnya. Agar terjadi jual beli, sebagaimana disyaratkan secara umum untuk segala jenis dan bentuk perjanjian lainnya, maka diperlukan beberapa kriteria, yaitu:

1. sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan dalam membuat suatu perikatan;
3. suatu perbuatan hukum;
4. suatu sebab yang halal;

“Kesepakatan berarti “...terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” Selanjutnya para pihak masing-masing juga harus cakap untuk melaksanakan perjanjian. Cakap menurut hukum adalah “...memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum.” (Budi Cahyono & Ahlan Sjarif, 2008: 129-131). Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) telah memutuskan siapa saja yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, yaitu:

1. subjek hukum yang belum mencapai usia dewasa;
2. orang yang berada di bawah pengampuan;
3. subjek hukum perempuan, dalam keadaan yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan
4. pada umumnya semua orang kepada siapa yang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Syarat selanjutnya untuk membuat suatu kesepakatan adalah adanya perbuatan hukum yang telah diperjanjikan para pihak. Hal tertentu adalah suatu objek yang harus jelas perjanjiannya, dapat ditaksir, dan dapat diketahui bentuknya.” (Budi Cahyono & Ahlan Sjarif, 2008: 131-132). Ketentuan terakhir mengenai syarat sahnya perjanjian adalah suatu sebab yang halal, yang artinya “...isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum, dan kesusilaan.”

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, maka ada perbedaan di bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*) dimana pada subbagian inti ini disebut sebagai *esensialia* dan bagian yang bukan inti disebut sebagai *naturalia* dan *aksidentalialia* (Hanapiah, Prihanto, & Wahyuningsih, 2018: 114).

- a. *Esensialia* merupakan sifat yang absolut yang harus tercantum di dalam suatu perjanjian dan menentukan suatu perjanjian tersebut terlahir (*constructieve oordeel*)
- b. *Naturalia* merupakan unsur perjanjian yang para pihak bisa ubah, atur, dan tambah, namun apabila para pihak tidak memasukkannya maka perjanjian tetap mengikat dan tidak membatalkan perjanjian, misalnya menjamin bahwa tidak ada cacat dari benda yang telah dijual (*vrijwaring*)
- c. *Aksidentalialia* merupakan bagian dari suatu perjanjian dimana sifatnya melekat secara tegas sesuai yang diperjanjikan kepada para pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPperdata, jual beli adalah persetujuan para pihak untuk mengikatkan dirinya menjual suatu barang, dan pihak yang satunya lagi membelinya dengan harga yang telah diperjanjikan.

Jual Beli diberlakukan dengan dibuatnya Akta Jual Beli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT). Pendaftaran Tanah seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) bermaksud untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain, memberi informasi kepada para pihak yang berkepentingan, contohnya pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, dan untuk terealisasi administrasi pertanahan yang tertib.

Permasalahan Mitra

Mengacu pada analisa situasi yang ada, permasalahannya adalah, pertama yaitu keterbatasan pemahaman mengenai jual beli dan bentuk Akta Jual Beli yang perlu disiapkan, dan kedua, urgensi pemahaman mengenai berbagai variasi Akta Jual Beli, solusi terhadap permasalahan tersebut.

2. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini, jenis data yang disajikan adalah sebagai berikut:

- a. Data primer, yang berasal dari penelitian yang diperoleh langsung dari responden penelitian mengenai calon Anggota Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disingkat INI) Pengurus Wilayah Daerah Jakarta Barat.
- b. Data sekunder, yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu:
 1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan dan peraturan perkumpulan terkait tema masalah yang dibahas;
 2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang berasal dari sastra, jurnal ilmiah, dan tulisan ilmiah dari internet yang berkaitan dengan topik yang dibahas; dan
 3. Bahan Hukum Tersier meliputi buku-buku, laporan-laporan, jurnal non-hukum yang berkaitan dengan topik penelitian, media internet, kamus dan Kamus Besar Bahasa Indonesia

3. METODE PELAKSANAAN PKM

Metode yang digunakan dalam melaksanakan penyebaran pemahaman kepada Anggota Luar Biasa adalah sebagai berikut:

1. Metode yang pertama adalah penyuluhan/seminar, yang dilakukan dengan tujuan pemberdayaan masyarakat, yaitu para Anggota Luar Biasa INI yang sedang menempuh Pendidikan Magang Bersama. Metode ini digunakan untuk memberikan penjelasan dan penyuluhan kepada Anggota Luar Biasa tentang pembuatan Akta Jual Beli dengan beberapa variasinya yang beredar dalam masyarakat.
2. Metode yang kedua adalah tanya jawab, di mana para peserta Magang Bersama diberi kesempatan untuk menanyakan dan memperoleh jawaban terhadap hal-hal yang tidak diketahui/dipahami oleh masyarakat terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli dengan beberapa variasinya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan PKM untuk Anggota Luar Biasa dilaksanakan pada tanggal 26 Februari di Jakarta Selatan, acara dilaksanakan mulai dari pukul 10:00 WIB hingga pukul 12:00 WIB, Peserta diberikan beberapa contoh draft dan pemahaman dari variasi Akta Jual Beli, Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Jual Beli, dan Akta Jual Beli berdasarkan *Tax Amnesty*. Setelah itu acara diakhiri dengan mengadakan sesi tanya jawab kepada peserta Anggota Luar Biasa.

Keautentikan sebuah akta yang disusun oleh Notaris maupun PPAT dalam penyusunannya tetap berdasar pada norma peraturan perundang-undangan. Berkiblat pada Pasal 1868 KUHPerdara, akta

dikatakan sebagai akta autentik bilamana disusun dalam bentuk yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pihak atau pejabat yang berwenang sesuai dengan lokasi kedudukan akta itu dibuat. Selain itu, dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatakan adanya syarat materil dan formil dalam pembuatan akta. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka tidak dapat disebut sebagai akta autentik, karena sifat keautentikannya sebagai sebuah akta menjadi hilang dan akan mengalami perubahan kekuatannya (Pomantow, 2018: 90)

Menurut Pasal 2 PP 24/1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas *sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka*. Menurut penjelasan dari Pasal 2 disebutkan bahwa:

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah bertujuan agar ketentuan pokok dan prosedur dengan jelas dapat dipahami oleh para pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b. Asas aman bertujuan untuk menyatakan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan dari pendaftaran tanah;
- c. Asas terjangkau dimaksud dengan keterjangkauan harga dalam pembuatan pendaftaran tanah bagi para pihak yang memerlukan dengan memperhatikan kemampuan ekonomi para pihak; dan
- d. Asas mutakhir dimaksudkan dengan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Dalam PP 24/1997 ini, tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagaimana pada garis besarnya yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum di atas, rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 adalah:

- a. *“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”*

Oleh karena itu kepada pemilik hak diberikan kepemilikan sertifikat sebagai tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1)). Hal ini yang menjadi tujuan utama dari pendaftaran tanah yang kegiatannya diperintahkan Pasal 19 UUPA. Memiliki sertifikat bukanlah sekedar fasilitas, melainkan merupakan bukti pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh UUPA. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik dari objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Data fisik merupakan keterangan yang meliputi letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya suatu bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya. Data yuridis merupakan keterangan yang menjelaskan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b. *“untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.”*

Penyampaian informasi tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melalui tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang meliputi

peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu calon pembeli atau kreditor, ketika melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data informasi yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut sehingga data informasi tersebut dibuka untuk umum sesuai asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 2. Karena data informasi tersebut sudah terbuka untuk umum (Pasal 4 ayat (2), Pasal 33 dan 34), maka tidak digunakannya hak tersebut telah menjadi tanggung jawab dari yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT, pengecekan data dalam daftar di Kantor Pertanahan merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta.

c. *“untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”*

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Demi mencapai perwujudan tertib administrasi di bidang pendaftaran pertanahan, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak tanggungan harus didaftar sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (3) (Harsono, 2016: 471-474).

Dalam Pasal 1 PP 24/1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian pelaksanaan yang dilakukan oleh PPAT yang diteruskan kepada Badan Pertanahan Nasional yang mengumpulkan data-data 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-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.

Objek pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 9 PP 24/1997 sebagai berikut:

1. bidang-bidang tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan; dan
6. tanah negara.

Tanah Negara yang terdapat dalam ketentuan PP 24/1997 termasuk objek yang didaftar; berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah lainnya, pendaftaran tanah Negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP 10/1961. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik yang dikompilasi dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang terdaftar (Harsono, 2016: 474-477).

Syarat pembuatan Akta Jual Beli adalah dengan menyiapkan beberapa data-data sebagai berikut:

- a. bagi penjual, perlu menyiapkan dokumen berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi surat nikah (jika telah menikah), fotokopi kartu keluarga, sertifikat tanah, PBB tahun terakhir, dan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- b. bagi pembeli, perlu menyiapkan dokumen berupa fotokopi KTP, fotokopi surat nikah (jika telah menikah), dan fotokopi NPWP.

Proses pembuatan Akta Jual Beli dengan mendatangi kantor Notaris/PPAT di wilayah objek akan dibeli, kemudian pihak PPAT akan memeriksa sertifikat tanah dan PBB ke Badan Pertanahan Nasional. Setelah proses pengecekan sertifikat selesai, maka dapat dilakukan proses penandatanganan di kantor PPAT dilakukan oleh para pihak penjual dan pembeli di hadapan oleh PPAT serta dua orang saksi.

Pasal 38 UUJN menjelaskan bahwa akta terdiri atas awal akta atau kepala akta, badan akta, dan

akhir akta atau penutup akta.

Mengenai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan yang dimiliki pihak tertentu atau keadaan yang terjadi sampai hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut beralih kepada pihak lain, salah satunya adalah jual beli. Pertimbangannya adalah bahwa terhadap draf Akta Jual Beli standar yang merupakan versi resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dalam praktiknya perlu dilakukan pengembangan-pengembangan sesuai dengan konteks dan latar belakang dilakukannya transaksi jual beli. Berikut adalah variasi-variasi dari Akta Jual Beli:

Akta Jual Beli (biasa/standar)

Akta ini ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli dihadapan PPAT dimana wilayah kerjanya sama dengan letak objek yang diperjualbelikan. Akta Jual Beli ini bersifat tunai dan terang. Tunai artinya pembayaran akan pemindahan hak telah lunas. Terang artinya objeknya benar dan dilakukan di hadapan PPAT. Akta Jual Beli biasa terdiri dari 4 lembar. Lembar pertama isinya sama dengan lembar kedua, sementara lembar ketiga dan keempat isinya sama. Lembar pertama dan kedua disebut asli karena ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Sedangkan lembar ketiga dan keempat disebut salinan yang isinya sama dengan yang aslinya. Lembar pertama disimpan di kantor PPAT, lembar kedua disimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, sementara lembar ketiga dan keempat adalah salinan yang dikeluarkan untuk penjual dan pembeli.

Dalam Akta Jual Beli diterangkan bahwa Pihak Pertama yang menjual kepada Pihak Kedua, yang menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama berupa sebidang tanah atau tanah beserta turutan-turutannya yang berada di atasnya dengan sertifikat hak atas tanah dan/atau bangunan tertentu, kemudian dilengkapi data-datanya seperti tanggal surat ukur, luas bidang tanah, nomor surat ukur, Nomor Objek Pajak (NOP), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), yang tertulis dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), dan terdaftar atas nama Pihak Pertama, Mengenai letak objek bersangkutan turut diuraikan Provinsi, Kota, Kecamatan, Kelurahan, Jalan/alamat spesifiknya.

Kemudian dijelaskan secara terang-terangan dalam Akta bahwa Pihak Pertama telah menerima dari Pihak Kedua sepenuhnya uang senilai harga yang disepakati dan Akta Jual Beli yang dibuat dianggap sebagai kuitansi (tanda penerimaan uang pembayarannya). Selanjutnya diterangkan bahwa Jual Beli dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pasal 1: Objek Jual Beli telah menjadi hak atau beban Pihak Kedua;
- b. Pasal 2: Pihak Pertama menjamin objek jual beli bebas dari sengketa, sitaan, tidak terkait sebagai jaminan suatu utang dan bebas dari beban-beban lain berupa apapun;
- c. Pasal 3: Bila terjadi perbedaan luas tanah dari hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional, kedua belah pihak tidak akan menerima hasil dari pengukuran Badan Pertanahan Nasional tersebut tanpa memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak saling menggugat;
- d. Pasal 4: Para pihak menjamin kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan tanda pengenal yang aslinya diperlihatkan kepada PPAT, Pihak pertama menjamin bahwa surat hak atas tanahnya adalah yang satu-satunya asli dan bukan merupakan surat palsu;
- e. Pasal 5: Kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak berubah pada Pengadilan Negeri di mana terletak objek jual beli bersangkutan; dan
- f. Pasal 6: Biaya pembuatan Akta Jual Beli, uang saksi dan segala biaya peralihan hak dibayar oleh pihak kedua.

Objek jual beli adalah hak atas tanah. Maka dari itu para pihak harus mengetahui apa yang menjadi objek jual beli tersebut.

Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa dan/atau tidak sedang jaminan hutang/hak tanggungan atau tanah dalam keadaan status sita/tersita oleh pengadilan dan/atau penyidik.

Pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli:

- a. Apabila objek jual beli adalah Hak Milik, maka pihak yang berhak membeli tanah adalah perorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
- b. Apabila objek jual beli adalah tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang berhak membeli tanah adalah perorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Apabila objek jual beli adalah tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang berhak membeli tanah adalah perorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Apabila objek jual beli adalah Hak Pakai, maka pihak yang berhak membeli tanah adalah perorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e. Menyerahkan dokumen-dokumen atau surat-surat yang diperlukan kepada PPAT sehubungan dengan pelaksanaan jual beli tersebut;
- f. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai tanda bukti pelunasannya kepada PPAT; dan
- g. Menandatangani surat pernyataan berkaitan dengan kepemilikan/penguasaan tanah (Lumban Gaol, 2020: 95-96).

Akta Jual Beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu suatu pengikatan perjanjian yang dibuat oleh pihak calon penjual dan pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. PPJB merupakan perjanjian yang timbul atas akibat sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata yang memberikan kebebasan kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan. PPJB lahir sebagai jawaban dari terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya membuat terhambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang terjadi karena dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang terjadi dari kesepakatan penjual dan pembeli yang akan melakukan transaksi.

Syarat yang timbul dari ketentuan peraturan perundang-undangan misalnya jual beli harus dilunaskan terlebih dahulu. Setelah pelunasan, Akta Jual Beli tanah tersebut baru bisa ditandatangani. Persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan kedua belah pihak, misalnya pada waktu pelaksanaan jual beli, maka pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum memiliki sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang telah disepakati. Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan Akta Jual Beli, karena PPAT akan menolak untuk membuat Akta Jual Beli karena belum cukup persyaratan. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Demi menjaga kesepakatan dapat dilaksanakan dengan baik maka untuk sementara persyaratan yang diminta bisa diproses maka biasanya pihak yang akan membuat jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli (Putri & Purnawan, 2017: 632).

Dalam praktik di lapangan, ketika dilakukan pengalihan hak secara jual beli, Akta Jual Beli tidak selalu langsung ditandatangani. Dalam beberapa transaksi, harga jual beli belum dilunasi sehingga

kedua belah pihak kemudian mengadakan dahulu Pengikatan Jual Beli tanpa pemberian kuasa menjual sampai pembelian dilunasi. Selain itu, Akta Jual Beli belum dapat dilakukan meskipun harga pembelian *telah* dilunasi antara lain karena belum diterbitkannya SPPT PBB tahun berjalan, menunggu selesainya dilakukan balik nama karena pewarisan, menunggu pemecahan sertifikat dalam hal pembelian objek dari pengembang/*developer*, atau karena kewajiban pajak yang besar dan belum sanggup dilunasi. Dalam hal tersebut, lazimnya kedua belah pihak membuat Pengikatan Jual Beli yang seringkali disusun dengan kuasa yang diberikan pihak penjual kepada pihak pembeli untuk menandatangani Akta Jual Belinya mewakili pihak penjual.

Akta Jual Beli ini ditandatangani oleh Pihak Pembeli saja di hadapan PPAT karena dalam akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang sebelumnya dibuat di hadapan Notaris selaku pejabat yang berwenang sudah tercantum Kuasa dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dalam mewakili Penjual dalam penandatanganan Akta Jual Beli. Asli salinan akta dilekatkan pada lembar pertama minuta Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT untuk disampaikan sebagai dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan. Dalam pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli, cara pengisian akta sama dengan Akta Jual Beli Biasa, tetapi harus diperhatikan perbedaannya, yaitu adalah di halaman terakhir penanda-tanganan, yang menandatangani Akta hanya Pembeli (selain PPAT dan saksi-saksi) karena telah mendapat Kuasa dari Penjual dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, sehingga dicantumkan nama Pembeli qq. (mewakili) nama Penjual.

Akta Jual Beli berdasarkan *Tax Amnesty*

Akta Jual Beli berdasarkan *tax amnesty* dibuat karena situasi khusus yang terjadi di Indonesia sehubungan dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, yang ini diterbitkan sehubungan dengan upaya pemerintah untuk memberikan pengampunan pajak bagi warga negara atau badan hukum di Indonesia yang belum melaporkan harta miliknya dengan benar. Pengampunan *nominee* untuk harta tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan harus dibetulkan dengan membuat suatu akta autentik. Selama periode *tax amnesty*, terdapat pilihan bagi profesi PPAT untuk menggunakan Akta Jual Beli atau Akta Hibah sebagai dasar peralihan haknya. Penggunaan Akta Hibah akhirnya kurang diminati karena adanya kekhawatiran akan timbulnya gugatan dari ahli waris *nominee* bersangkutan di kemudian hari, sedangkan penggunaan Akta Jual Beli terkendala dengan tidak terpenuhinya asas tunai.

Oleh karenanya, pembuatan Akta Jual Beli karena *tax amnesty* ini harus dijelaskan dengan penambahan kata-kata:

- a. “Jual Beli ini dilakukan sebagai tindak lanjut pemanfaatan Program Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak”; dan
- b. “Harga Jual Beli tersebut telah dilakukan perhitungan selesai oleh Para Pihak, dan akta ini berlaku sebagai bukti penyelesaian yang sah.”

Besarnya nilai jual beli yang dicantumkan dalam akta jual beli ini ditentukan sesuai dengan nilai yang diakui pembeli dalam laporan *tax amnesty*-nya. Pihak penjual dalam akta ini adalah *nominee* atau pihak yang namanya dipakai oleh pemilik yang sebenarnya, sedangkan pihak pembeli adalah wajib pajak yang merupakan pemilik sebenarnya dari harta tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan yang selama ini belum dilaporkan dalam laporan pajaknya. (Dalimunthe & Lutfi, 2018: 52).

Latar belakang dibutuhkannya Akta Jual Beli berdasarkan *Tax Amnesty* ini adalah seseorang mempunyai uang namun belum diakui, atau mempunyai aset tetapi saat perolehannya menggunakan nama orang lain, dan akan turut berpartisipasi dalam program Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) seperti yang diatur dalam UU Pengampunan Pajak. Salah satu mengapa orang tersebut menggunakan nama orang lain adalah karena memiliki aset yang banyak sedangkan uang di atas kertas yang dilaporkan untuk keperluan perpajakan tidak cukup untuk membeli aset-aset

tersebut. Meskipun program *Tax Amnesty* tahun 2016 tersebut saat ini telah berakhir, namun telah beredar wacana bahwa Pemerintah akan segera memberlakukan *Tax Amnesty* jilid selanjutnya.

Akta Jual Beli ini dibuat dengan harga yang sesuai dengan nilai yang diakui Pembeli di laporan *Tax Amnesty* sebagai tindak lanjut pemanfaatan pengampunan pajak (*Tax Amnesty*). Dalam Premis Akta Jual Beli *Tax Amnesty* ditambahkan kalimat berikut:

“harga Jual Beli tersebut telah dilakukan perhitungan selesai oleh Para Pihak dan akta ini berlaku sebagai bukti penyelesaian yang sah, berdasarkan:

1. Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor..., tanggal...; dan
2. Surat Keterangan Bebas PPh Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Nomor..., tanggal...”

Penambahan kalimat disebabkan karena Akta Jual Beli ini dilakukan karena pelaksanaan dari program *Tax Amnesty* yang mana tidak lagi ada aliran dana dari pembeli kepada penjual.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penyuluhan kepada mitra Anggota Luar Biasa yang dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2022 dilakukan untuk memenuhi Peraturan Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia untuk semester kedua dalam rangka pembekalan ilmu pembuatan Akta Jual Beli.

Akta Jual Beli adalah akta autentik yang merupakan salah satu kewenangan PPAT, profesi yang lazim dijalankan secara rangkap dengan profesi Notaris. Selain membuat akta, kewenangan lain dari Notaris adalah melakukan penyuluhan hukum, baik mengenai hukum yang berlaku kepada masyarakat khususnya para penghadap, maupun kepada para calon Notaris yang sedang menjalankan studi dalam program Magister Kenotariatan mengenai pembuatan Akta, termasuk didalamnya adalah menyiapkan menyiapkan beberapa dokumen dan proses untuk membuat Akta Jual Beli adalah mendatangi kantor Notaris/PPAT di wilayah objek akan ditransaksikan.

Mengenai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan yang dimiliki pihak tertentu atau keadaan yang terjadi sampai hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut beralih kepada pihak lain, salah satunya adalah jual beli. Variasi-variasi dari Akta Jual Beli terdiri dari Akta Jual Beli (biasa/standar), Akta Jual Beli berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, dan Akta Jual Beli berdasarkan *Tax Amnesty*, pemahaman terhadap cara pembuatan atas jual beli sangat penting untuk diketahui oleh Anggota Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia.

Saran

Perlunya diulang kembali penyuluhan akan pembuatan teknik pembuatan akta khususnya Akta Jual Beli walaupun semasa kuliah para Anggota Luar Biasa tersebut telah memahaminya. Hal ini perlu dilakukan mengingat pentingnya Akta Jual Beli dalam proses peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional.

Ucapan Terima Kasih

Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan terlibat dalam jurnal pengabdian masyarakat ini, antara lain:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Prof. DR. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
2. Ketua Pengurus Wilayah INI Wilayah DKI Jakarta Bapak Ruli Iskandar, S.H.
3. Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Tarumanagara

REFERENSI

Buku-Buku

- Budi Cahyono, Ahmad dan Ahlan Sjarif, Surini. *Mengenal Hukum Perdata* (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2016)
- Projodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1991)
- Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002)
- Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian* (Bandung: Tarsito, 1996)

Jurnal-jurnal

- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari; Lutfi, Khoirul Rizal (2018). Implikasi Akta Pernyataan Notaris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Program Pengampunan Pajak (Tax Amnesty). *ADIL: Jurnal Hukum*, 10(1).
- Hanapiah, Yogi; Prihanto, Sigit; Wahyuningsih, Sri Endah (2018). Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil. *Jurnal Akta*, 5(1).
- Lumban Gaol, Selamat (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Pomantow, Vivin (2018). Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer, *Jurnal Lex Privatum*, 6(7).
- Putri, Dewi Kurnia; Purnawan, Amin (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4).

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia Nomor 19/PERKUM/INI/2019 tentang Magang

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak