

## **IMPLEMENTASI PASAL 127 HURUF B PERMEN ATR/KBPN NOMOR 16 TAHUN 2021 TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI KABUPATEN PANGANDARAN**

**Fina Nurul Farida Hidayat<sup>1</sup> dan Ninik Darmini<sup>2</sup>**

### **INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang mengapa tidak adanya pendaftaran PPJB ke Kantor Pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 127 Huruf B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kabupaten Pangandaran dan Implikasi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notariil yang tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 127 Huruf B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap keabsahan sebagai akta autentik.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, dengan sifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari penelitian lapangan yaitu dari subjek penelitian responden dan narasumber. Data sekunder yaitu terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa minimnya pengetahuan masyarakat terhadap perlindungan hukum yang didapatkan apabila para pihak melakukan pendaftaran perjanjian pengikatan jual beli ke Kantor Pertanahan sebagaimana ketentuan Pasal 127 Huruf B Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021. Implikasi perjanjian pengikatan jual beli yang tidak didaftarkan tidak serta merta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan tetap menjadi akta autentik selama syarat formil maupun materiil yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terpenuhi.

**Kata Kunci: Implementasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing pada Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

**IMPLEMENTATION OF ARTICLE 127 LETTER B REGULATION OF ATR/KBPN  
NUMBER 16 THE YEAR 2021 ON THE SALE AND PURCHASE BINDING  
AGREEMENT IN PANGANDARAN DISTRICT**

**Fina Nurul Farida Hidayat<sup>1</sup> dan Ninik Darmini<sup>2</sup>**

***ABSTRACT***

This study aims to find out and analyze about why there is no PPJB registration to the Land Office as stipulated in Article 127 Letter B of the Minister of ATR/KBPN Regulation Number 16 of 2021 concerning the Third Amendment to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration of Sale and Purchase Binding Agreements in Pangandaran Regency and the Implications of Notarial Sale and Purchase Binding Agreement that is not registered with the Land Office as stipulated in Article 127 Letter B of the Atr/KBPN Regulation Number 16 of 2021 concerning the Third Amendment to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration of validity as an authentic deed.

This research is an empirical juridical studys, with a descriptive nature. The data used are primary data and secondary data. Primary data is sourced from field research, namely from respondents' research subjects and speakers. Secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data analysis is carried out qualitatively.

The results of this study show that the lack of public knowledge of legal protection obtained if the parties register a sale and purchase binding agreement to the Land Office as stipulated in Article 127 Letter B of the ATR/KBPN Regulation Number 16 of 2021. The implications of an unregistered sale and purchase binding agreement are not necessarily degraded into an underhand deed and remain an authentic deed as long as the formal and material conditions stipulated in the legislation are met. Keywords: Implementation, Sale and Purchase Binding Agreement, Transfer of Land Rights

**Keywords: Implementation, Sale and Purchase Agreement, Transfer of Land Rights**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup> Dosen Pembimbing pada Magiter Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

