



## ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH

Mugiati  
Universitas Borobudur  
Email: [mugiati1@gmail.com](mailto:mugiati1@gmail.com)

Masuk: Maret 2022

Penerimaan: April 2022

Publikasi: Juni 2022

### ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam suatu transaksi jual beli atas tanah, diakibatkan dalam jual beli atas tanah tersebut adanya syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang pertanahan tidak dipenuhi oleh para pihak yang melakukan jual beli atas tanah tersebut. Hasil penelitian : Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berdasarkan hukum pertanahan mempunyai kedudukan hukum sama dengan perjanjian biasa pada umumnya yaitu adanya hak dan kewajiban para pihak dan menjadikan undang-undang bagi para pihak, tetapi belum beralihkan hak milik atas tanah secara yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Agraria sebagai dasar mewujudkan kepastian hukum dan pelaksanaannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar peraturan dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan perbuatan hukum yang berkaitan pertanahan, sehingga perjanjian pengikatan jual beli tanah belum memberikan kepastian hukum atas hak milik atas tanah tersebut. Secara yuridis perjanjian pengikatan jual beli tanah dirasakan masih lemah atau tidak kuat, sebab apabila terjadi suatu sengketa atas tanah tersebut, maka pihak yang memegang akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut tidak bisa membuktikan hak milik atas tanah tersebut, karena belum dilakukan peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).**

### ABSTRACT

*The agreement of binding and buying and selling (PPJB) in a sale and purchase transaction on land, resulting from the sale and purchase of the land there are conditions stipulated in the land law are not fulfilled by the parties who buy and sell the land. Research results: The agreement on the sale and purchase of land based on land law has the same legal position as ordinary agreements in general, namely the rights and obligations of the parties and make laws for the parties, but have not transferred property rights to land juridically as stipulated in Article 19 paragraph (1) of the Agrarian Law as the basis for realizing legal certainty and its implementation through*

*Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration as the basis of regulations in terms of use, utilization, ownership and legal actions related to land, so that the land sale and purchase agreement has not provided legal certainty over the right to property on the land. Juridically the land sale and purchase agreement is felt to be weak or not strong, because if there is a dispute over the land, then the party who holds the deed of the land sale and purchase agreement cannot prove the right of ownership of the land, because there has not been a transfer of land rights.*

**Keywords: Land Rights, Legal Certainty, Land Registration, Agreement Sale and Purchase Binding (PPJB).**

## I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai kebutuhan pokok hidup masyarakat Indonesia yang sangat mendasar. Masyarakat dalam kehidupannya yang menjadi target tujuan utama dalam hidup adalah memiliki tanah sebagai tempat mendirikan rumah (permukiman), gedung atau tempat sarana bisnis bahkan sebagai sumber pencarian masyarakat. Semua kegiatan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung berhubungan yang namanya tanah. Tanah tidak lagi identik dengan urusan agraria semata sebagai pertanian belaka, melainkan telah berkembang baik manfaat maupun kegunaannya.

Tanah memegang peranan penting baik dalam kehidupan manusia maupun dalam dinamika

pembangunan. Tanah disamping membawa dampak positif meningkatnya taraf hidup masyarakat juga membawa dampak negatif seperti terjadinya sengketa pertanahan dalam kehidupan di masyarakat, baik terjadi antara negara dan masyarakat maupun masyarakat dan masyarakat, sehingga campur tangan negara melalui perundang-undangan, aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) tahun 1945 Amandemen ke empat yang mengatakan : “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”,<sup>1</sup> yang memadukan secara paripurna 5 (lima) prinsip bernegara, yakni Ketuhanan

---

<sup>1</sup> Made Hendra Wijaya, “Karakteristik Konsep Negara Hukum Pancasila,” *Jurnal Advokasi* 5, no. 2 (2015): 199.

(*theisme*), kemanusiaan (*humanisme*), kebangsaan (nasionalisme), kerakyatan (demokrasi), dan keadilan sosial (*sosialisme*) ke dalam suatu konsep Pancasila.<sup>2</sup>

Dalam menjamin adanya kepastian hukum, hal ini tertuang dalam ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 hasil amandemen bahwa : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Jaminan kepastian hukum yang diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) diatas tersebut merupakan bentuk pemerintah melindungi setiap warga negaranya dihadapan hukum sebagai manifestasi dari ajaran bahwa setiap hukum harus memberikan kepastian hukum. Sehingga Dalam tujuan negara hukum, tujuan pengakuan akan Hak Asasi Manusia (HAM) adalah perlindungan dalam mewujudkan suatu kesejahteraan

umum masyarakat.<sup>3</sup> Selanjutnya Berdasarkan Negara Hukum Pancasila, pemerintah harus menjalankan pemerintahan berdasarkan hukum dan bukan dijalankan berdasarkan pada kekuasaan penguasa yang sewenang-wenang sebagaimana dikenal dengan istilah *Rule by law not Rule by man*.<sup>4</sup>

Hukum sebagai institusi sosial, merupakan lebih dari pada suatu sistem peraturan belaka, tetapi juga bagaimana hukum itu menjalankan fungsi-fungsi sosial dalam dan untuk masyarakatnya, seperti mengintegrasikan perilaku dan kepentingan para anggota masyarakat.<sup>5</sup>

Maka manusia harus saling menghormati hak-hak manusia lainnya, hak-hak yang wajib dihormati yang tidak berdasar pada hukum tertulis.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Aidul Fitriaciada Azhari, "Negara Hukum Indonesia : Dekolonisasi Dan Rekonstruksi Tradisi," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTU* 19, no. 4 (2012): 491.

<sup>3</sup> Henny Nuraeny, *Tindak Pidana Perdagangan Orang Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 47.

<sup>4</sup> Sjahran Basah, *Eksistensi Dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*, 3rd ed. (Bandung: Alumni, 1985), 11.

<sup>5</sup> Dwidja Priyatno and M. Rendi Aridhayandi, "Resensi Buku (Book Review) Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya, 2014," *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 2, no. 2 (2018): 884.

<sup>6</sup> M. Rendi Aridhayandi (Ed), *Teori Hukum Lanjutan* (Bandung: Logoz Publishing, 2016), 4.

Pada akhirnya aturan yang dibuat manusia, perlu dengan konsisten dan konsekuen dalam melaksanakannya. Baik si pembuat aturan, pelaksana aturan, penegak aturan dan masyarakat itu sendiri.<sup>7</sup>

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, pemerintah mengatur aturan hukum tentang pertanahan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagai dasar penyusunan hukum agraria, mengadakan kesatuan dan keserhanaan hukum pertanahan dan memberikan kepastian hukum yang dalam pelaksanaannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar peraturan dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan perbuatan hukum yang berkaitan pertanahan. Semua ini bertujuan untuk menghindari persengketaan tanah baik

yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya. Negara sebagai pemegang hak atas tanah dan pemgemban amanat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pemerintah dalam memberikan menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah melalui Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria diwajibkan untuk melakukan pendaftaran atas peralihan hak karena jual beli tersebut.

Menurut **Boedi Harsono**, pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;

---

<sup>7</sup> M. Rendi Aridhayandi, dkk. "Mewujudkan Aparatur Pemerintah Daerah Yang Profesional Dalam Mendorong Percepatan Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik Melalui Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Sukabumi," *Jurnal Cahaya Keadilan* 7, no. 2 (2019): 360.

2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>8</sup>

Tersedianya perangkat hukum yang tertulis yang mengatur pertanahan, maka bagi siapapun yang mempunyai kepentingan akan mudah untuk mengetahui status tanah yang akan menjadi objek jual beli dan bagaimana cara memperoleh hak-hak atas tanah, kewajiban serta larangan-larangan dalam hal menguasai hak milik atas tanah begitu juga resikonya apabila tidak sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan, dapat mengetahui hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengentahui mengenai hak-hak apa saja yang didapat dan kewajiban apa saja yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah demi memperoleh kepastian hukum dan hak milik atas tanah yang dimiliki mendapat perlindungan hukum. Oleh karena itu sebelum memutuskan akan membeli

tanah dan bangunan, mengetahui status tanah yang menjadi objek jual beli secara yuridis untuk memberikan kepastian bahwa pemegang hak atas tanah tersebut memang penjual atas tanah tersebut atau bukan dan tidak adanya pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut, hal ini dilakukan untuk menjaga keamanan atas tanah yang akan dijual belikan dan tidak adanya sengketa dikemudian hari.

Tetapi dalam pelaksanaan transaksi jual beli atas tanah tersebut tidak sedikit masyarakat pada umumnya, tidak langsung melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Notaris PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah, hal ini disebabkan ada persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah belum terpenuhi oleh para pihak (penjual dan pembeli) atau salah satu pihak dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Apabila terjadi persyaratan jual beli hak atas tanah yang belum dipenuhi, misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)* (Jakarta: Djembatan, 2017), 69.

(AJB) dapat ditandatangani atau pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di tersebut tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut dan bisa juga terjadi misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati, maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli atau pembuatan sertifikat hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka untuk tetap dapat melakukan jual beli para pihak biasanya akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli dan biasanya isi dari perjanjian tersebut

berisikan kesepakatan-kesepakatan yang disepakati oleh para pihak.

Adanya persoalan-persoalan di atas sehingga dalam jual beli tersebut dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah yang dijadikan objek jual beli. Transaksi jual beli tanah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan misalnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam Akta Jual Beli (AJB) tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual atau adanya kesepakatan para pihak yang belum terpenuhi untuk melakukan jual beli atas tanah.

Pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan

perjanjian pada umumnya, yaitu adanya hak dan kewajiban para pihak untuk memenuhinya dan mengikat para pihak sebagai undang-undang. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dihadapan notaris untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB), yang isinya mengenai jual beli tanah dan formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi atau berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terhalangnya adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi terkait dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan, yaitu timbulnya sengketa dikemudian hari terkait tanah yang menjadi objek jual beli, sebab dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah, banyak yang menjadi persoalan hukumnya seperti: belum terjadinya peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan tersebut, adanya adanya batas waktu yang diperjanjian seringkali dinilai daluarsa dengan batas waktu yang telah diperjanjian, sering sering terjadi pembatalan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, hal ini akan merugikan pihak yang dibatalkan dan lain sebagainya.

Persoalan-persoalan tersebut akan memicu terjadinya sengketa baik antara para pihak yang melakukan perjanjian (penjual dan pembeli) maupun dengan pihak ketiga yang merasa hak milik tanahnya diganggu atau diakui. Maka hal ini akan timbulnya permasalahan bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah?, Apakah perjanjian pengikatan jual beli

(PPJB) atas tanah mempunyai kepastian hukum?.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah : “Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder”.<sup>9</sup> Metode penelitian yuridis normatif ini, ingin mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum dalam masyarakat terkait masalah kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang sumbernya diperoleh dari kajian kepustakaan dan dilaksanakan dengan menginventaris seluruh peraturan dan data yang ada kaitannya dengan objek penelitian ini, sedangkan bahan hukum yang digunakan terdiri dari “bahan hukum primer, bahan hukum sekunder

dan bahan hukum tersier”.<sup>10</sup> Metode analisa secara kualitatif, yaitu dengan menjabarkan data yang telah diperoleh berdasarkan norma-norma hukum atau kaidah yang relevan dengan pokok permasalahan. Data yang disajikan mula-mula berbentuk deskriptif kemudian dianalisis secara sistematis untuk ditarik sebuah kesimpulan.

## III. PEMBAHASAN

### 1. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah.

Dalam kehidupan bermasyarakat baik secara individu maupun berkelompok, tidak luput dihadapkan yang namanya suatu hubungan hukum. Salah satu hubungan hukum yang sering terjadi di masyarakat yaitu perihal jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Pada dasarnya perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan,

---

<sup>9</sup> Soejono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 13–14.

---

<sup>10</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 23–24.

di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Kegiatan perjanjian jual beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum serta sahnya dimata hukum dan mengikat kedua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan, seperti yang tertuang dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) disebutkan bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan".<sup>11</sup>

Ketentuan jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPPerdata, apabila dikaitkan dengan jual beli tanah, walaupun penjual telah menyerahkan barangnya dalam hal ini tanah dan pembeli telah menyerahkan uang sesuai dengan apa yang disekapaknya, walaupun para pihak telah menerima dan menguasai hak-hak masing-masing, tetapi dalam jual beli tanah tersebut

belum terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada pihak pembeli.

Begitu pula dengan ketentuan hukum penerapan jual beli pada Pasal 1458 KUHPPerdata yang menjelaskan bahwa:

"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."<sup>12</sup>

Ketentuan Pasal 1458 KUHPPerdata tersebut bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila adanya kata sepakat atau tercapainya kesepakatan dan mengenai kata kesepakatan yang merupakan salah satu syarat adanya suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPPerdata, yaitu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, cakap para pihak yang membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu yaitu adanya objek yang dijual belikan dan suatu sebab yang halal artinya objek yang dijual belikan tidak melanggar hukum.

---

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d., Pasal 1457.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, Pasal 1458.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila mendasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dengan terpenuhinya semua syarat meliputi syarat subyektif yaitu adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak serta syarat obyektif yaitu adanya hal tertentu serta causa yang halal maka kedudukan surat perjanjian jual beli menjadi sah serta mengikat namun apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka surat perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektifnya yang tidak terpenuhi maka surat perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum.

Ketentuan jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara merupakan ketentuan hukum perdata atau dinamakan sebagai ketentuan hukum perjanjian barat, jadi walaupun adanya kesepakatan para pihak atas barang dan harganya, dan meskipun belum diserahkan dan dibayar, maka terjadinya jual beli, hal ini tidak bisa terjadi pada jual beli tanah, sebab

dalam jual beli tanah tidak sama dengan jual beli benda pada umumnya, dalam jual beli tanah perlu adanya peralihan hak milik atas tanah secara yuridis demi memberikan kepastian hukum. Ketentuan hukum perjanjian jual beli dalam KUH Perdata tidak bisa dijadikan landasan hukum bagi para pihak dalam melakukan jual beli atas tanah. Sebab KUH Perdata sendiri tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual-beli hak atas tanah. Dicabutnya Buku II KUH Perdata hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa. Pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam Buku III, Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku, karena peralihan hak atas tanah sudah diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang bertujuan untuk :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional;

2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang didefinisikan pada Pasal 1 angka 1 yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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 Pasal 1 angka 1.”<sup>13</sup>

Tujuan diselenggarakan pendaftaran ini merupakan tugas negara yang diamanatkan oleh Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual-beli harus dilakukan di hadapan PPAT, yang diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d., Pasal 1 angka 1.

<sup>14</sup> Ibid., Pasal 37.

Tetapi dalam hal pendaftaran tanah tersebut, harus terpenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan tentang pendaftaran tanah seperti adanya data fisik dan data yuridis. Yang dimaksud data fisik menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah: "Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya".<sup>15</sup>

Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah: "Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya".<sup>16</sup>

Data yuridis tentang status tanah yang akan menjadi objek jual beli tersebut didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah tersebut,

tetapi para pihak (penjual dan pembeli) karena suatu sebab atau persyaratan peralihan hak atas tanah terhalang oleh undang-undang atau persyaratan peralihan hak atas belum terpenuhi, misalnya jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani atau pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di tersebut tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut dan bisa juga terjadi misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati, maka penandatanganan para pihak terhadap akta jual beli atau pembuatan sertifikat

---

<sup>15</sup> Ibid., Pasal 1 Angka 6.

<sup>16</sup> Ibid., Pasal 1 Angka 7.

hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka untuk tetap dapat melakukan jual beli para pihak biasanya akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli dan biasanya isi dari perjanjian tersebut berisikan kesepakatan-kesepakatan yang disepakati oleh para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli atas tanah yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli adalah inovasi hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek, meskipun isinya mengenai jual beli atas tanah tetapi formatnya hanya sebatas perjanjian

pengikatan jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris.

Membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah, Notaris berlandaskan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk “membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.<sup>17</sup>

Atas ketentuan Pasal 15 ayat (2) di atas, maka notaris diberikan kewenangna untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan

---

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, n.d., Pasal 15 Ayat (2) Huruf f.

dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai dasar berlakunya hukum agraria, yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat.

Hukum adat sebagai salah satu dari hukum yang mengatur agraria, atau sebagai salah satu sumber hukum bagi pengaturan agraria dan bukan merupakan satu-satunya sumber hukum agraria. Salah satu hukum pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam ketentuan Pasal 2 dan 3, pada intinya

menyatakan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Jadi kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah berdasarkan hukum pertanahan, dianggap sebagai perjanjian biasa yang tidak mempunyai kepastian hukum, sebab landasan atau dasar hukum mengenai jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah, sudah diatur secara khusus Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh Undang-

Undang Pokok Agraria diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut, tetapi dalam kehidupan di masyarakat, peralihan hak atas tanah salah satunya melalui perjanjian jual beli tidak dilakukan sebagaimana diatur dalam undang-undang.

Pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Maka dari itu pendaftaran peralihan hak diadakan untuk menjamin kepastian hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah.

## **B. Analisis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah.**

Indonesia sebagai negara hukum, menjamin adanya kepastian hukum, hal ini tertuang dalam ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perihal perjanjian pengikatan jual beli tanah yang di buat oleh notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik terkait dengan pertanahan, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, di definisikan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.<sup>18</sup>

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Notaris mempunyai kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menjelaskan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.<sup>19</sup>

Disamping kewenangan membuat akta-akta di atas notaris juga diberikan

kewenangan lain yaitu untuk membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan yang ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Sedangkan yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>20</sup>

Perihal pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang dilakukan notaris merupakan perjanjian pendahuluan artinya bersifat sementara, sebelum syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang terpenuhi atau adanya kesepakatan-kesepakatan yang belum terpenuhi. Hal ini bertujuan untuk

<sup>18</sup> Ibid., Pasal 1 Angka 4.

<sup>19</sup> Ibid., Pasal 15 Ayat (1).

<sup>20</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Angka 24.

melindungi para pihak dari hal-hal yang tidak di inginkan dikemudian hari. Tetapi perjanjian pengikatan jual beli tanah ini secara yuridis dirasakan masih lemah atau tidak kuat, sebab apabila terjadi suatu sengketa atas tanah tersebut, maka pihak yang memegang akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut tidak bisa membuktikan hak milik atas tanah tersebut, karena belum dilakukan peralihan hak atas tanah. Maka dari itu untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut harus didaftarkan, sesuai apa yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>21</sup>

Dalam rangka memberi kepastian hukum hak atas tanah oleh pemerintah secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 3 huruf a mengenai tujuan pendaftaran tanah yaitu: "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".<sup>22</sup>

Mengenai pejabat yang berwenang membuat akta tanah atau hak milik atas tanah adalah pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa :

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d., Pasal 19 Ayat (1), (2).

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 huruf a.

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.<sup>23</sup>

Yang dimaksud perbuatan hukum mengenai hak atas tanah pada Pasal 2 ayat (1) di atas salah satunya yaitu jual beli, untuk itu dalam kegiatan peralihan hak atas tanah, pejabat pembuat akta tanah tersebut secara tegas dijelaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan notaris.

Jadi demi terwujudkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan maka, ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan, seperti perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah, sebaiknya harus dihapus karena bertentangan dengan hukum di atasnya yaitu Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ditegaskan dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

## 2. PENUTUP

### 1. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian pada bab-bab sebelumnya, penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli tanah tidak sama dengan jual beli benda pada umumnya, dalam jual beli tanah perlu

---

<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 2.

adanya peralihan hak milik atas tanah dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya, yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan pelaksanaannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah, berdasarkan hukum pertanahan, dianggap sebagai perjanjian biasa yang tidak mempunyai kepastian hukum.

2. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, secara yuridis dirasakan masih lemah atau tidak kuat, sebab apabila terjadi suatu sengketa atas tanah tersebut, maka pihak yang memegang akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut tidak bisa membuktikan hak milik atas tanah tersebut, karena belum dilakukan peralihan hak atas tanah. Maka dari itu untuk menjamin kepastian hukum atas

tanah tersebut harus didaftarkan, sesuai apa yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 2. **Saran.**

Saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam klausulnya perlu adanya batas waktu yang tidak terlalu lama, untuk meminimalisasi terjadinya sengketa.
2. Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan yang terdapat pada Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebaiknya di evaluasi kembali, karena implementasinya

bertentangan dengan undang-undang di atasnya yaitu Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, 2017.

Henny Nuraeny, *Tindak Pidana Perdagangan Orang Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).

M. Rendi Aridhayandi (Ed.), *Teori Hukum Lanjutan* (Bandung: Logoz Publishing, 2016).

Sjahan Basah, *Eksistensi Dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia, 3rd ed.* (Bandung: Alumni, 1985).

Soekanto, Soejono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

##### B. Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

##### C. Jurnal.

Aidul Fitriadi Azhari, "Negara Hukum Indonesia : Dekolonisasi Dan Rekonstruksi Tradisi," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTU* 19, no. 4 (2012): 491.

Dwidja Priyatno and M. Rendi Aridhayandi, "Resensi Buku (Book Review) Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum,

Bandung: PT. Citra Aditya,  
2014,” Jurnal Hukum  
Mimbar Justitia 2, no. 2  
(2018): 884.

- M. Rendi Aridhayandi, dkk.  
“Mewujudkan Aparatur  
Pemerintah Daerah Yang  
Profesional Dalam  
Mendorong Percepatan  
Peningkatan Kualitas  
Pelayanan Publik Melalui  
Dinas Pertanahan Dan Tata  
Ruang Kabupaten  
Sukabumi,” Jurnal Cahaya  
Keadilan 7, no. 2 (2019):  
360.

Made Hendra Wijaya, “Karakteristik  
Konsep Negara Hukum  
Pancasila,” Jurnal Advokasi  
5, no. 2 (2015): 199.