

LAPORAN PENELITIAN

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



Oleh :

Mugiati, SH., MJ

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BOROBUDUR
JAKARTA, 2021**

LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR PENELITIAN

1	Judul Penelitian	Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah
2	Ketua Peneliti :	
	a. Nama	Mugiati, SH., MH
	b. NIDN	
	c. Jenis Kelamin	Perempuan
	d. Pangkat/Golongan/NIP	
	e. Jabatan Fungsional	
	f. Fakultas/Program Studi	Fakultas Hukum
	g. Bidang Ilmu yang diteliti	Ilmu Hukum
3	Jumlah Tim Peneliti	1 (satu) orang
4	Lokasi Penelitian	Jakarta
5	Jangka Waktu Penelitian	6 (enam) Bulan
6	Biaya diperlukan	Rp. 22.000.000,-
7	Sumber Dana	Perguruan Tinggi

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Borobudur,



Dr. Hj. Megawati Barthos, SH., MM.

Jakarta, 23 Juli 2021

Peneliti,



Mugiati, SH., MH.

Lembaga Penelitian Pengabdian Masyarakat

Universitas Borobudur

Ketua,



Prof. Dr. Ir. Darwati Susilastuti., MM.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan hidup masyarakat Indonesia atas tanah, sebagai kebutuhan pokok yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Saat ini tanah tidak lagi sekadar dipandang sebagai masalah agraria semata yang selama ini diidentikkan sebagai pertanian belaka, melainkan telah berkembang baik manfaat maupun kegunaannya. Kebutuhan tanah atas pembangunan gedung-gedung, infrastruktur jalan, permukiman maupun sebagai sumber mata pencarian, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia.

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.

Indonesia sebagai negara hukum, 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.¹ Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi setiap orang dan merupakan manifestasi dari ajaran bahwa setiap hukum harus memberikan kepastian hukum sebagaimana diajarkan oleh paham positivisme hukum.

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) dan 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 pemilikinya. Undang-Undang Pokok Agraria mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

¹Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28D ayat (1).

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria telah menggariskan 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 menyatakan bhawa :

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.²

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya. Pengetahuan mengenai hak-hak apa saja yang diperoleh dan kewajiban apa saja yang harus dipenuhi dalam perihal jual beli tanah demi memperoleh kepastian hukum, merupakan hak yang sangat penting.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2017, hal. 69.

Sebelum memutuskan akan membeli sebuah tanah dan bangunan, tidak cukup hanya melihat obyek yang akan dijual belikan saja seperti batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan/atau tanaman apa yang ada di atasnya. Tetapi perihal yang sangat penting yaitu status tanah yang akan di jual belikan tersebut secara yuridis, sehingga mengetahui siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Keterangan yang dimaksudkan itu tidak mungkin diperoleh dari perangkat perundang-undangan yang tersedia.

Tetapi tidak sedikit masyarakat pada umumnya dalam melakukan transaksi jual beli tidak langsung melakukan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun ke Notaris PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta tanah, hal ini disebabkan beberapa alasan 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 (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 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.

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. Ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya

persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya :

- 1 Pada waktu melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya, sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat atau masih dalam proses pensertifikatan.
2. Pihak pembeli menginginkan pelunasan harga setelah adanya peralihan hak atau pembeli belum melunasi pembayaran atau belum terjadi pelunasan harga.
3. Pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut yang belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Adanya persoalan-persoalan di atas sehingga dalam jual beli tersebut dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah yang dijadikan objek jual beli. Pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dihadapan notaris untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris.

Mengenai perjanjian pengikatan jual beli, merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian 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 terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan 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:

1. Perjanjian pengikatan jual beli tanah antara penjual dan pembeli belum terjadinya peralihan hak atas tanah yang diperjual belikan tersebut.
2. Dalam perjanjian pengikatan jual beli adanya batas waktu yang diperjanjian seringkali dinilai daluarsa dengan batas waktu yang telah diperjanjian.
3. Perjanjian pengikatan jual beli tanah sering terjadi pembatalan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, hal ini akan merugikan pihak yang dibatalkan.
4. Sering terjadi pihak penjual menjual kembali kepihak ketiga (pembeli kedua) tanpa sepengetahuan pihak pembeli pertama.
5. Begitupula sering terjadi pihak pembeli hanya berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli melakukan balik nama atas kepemilikannya, sehingga hal ini sering menimbulkan absahan dari kepemilikan tersebut.

6. Objek tanah yang telah diperjanjikan seringkali tidak sesuai dengan letak, ukuran, maupun lokasi yang telah diperjanjikan.
7. Sering timbulnya kepemilikan pihak lain (pihak ketiga) dalam objek tanah yang diperjanjikan.
8. Bukti objek yang diperjanjikan sering tidak autentik.

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. Berdasarkan persoalan tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam penelitian ini mengenai **“Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah?
2. Apakah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah mempunyai kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah.
2. Untuk mengkaji perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah terkait kepastian hukumnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Kepastian Hukum

Negara memberikan jaminan kepastian hukum yang adil serta

perlakuan yang sama di hadapan hukum, artinya negara menjamin adanya kepastian hukum bagi masyarakat dengan perlakuan yang sama di depan hukum, yang tertuang dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-2. Kepastian hukum kepada masyarakat memberikan perlindungan atas jaminan hak dan kewajiban menurut hukum.

Menurut Satjipto Raharjo menyatakan:

“Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya”.³

Menurut Dominikus Rato menyatakan:

“Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi”.⁴

Menurut Utrecht, teori kepastian hukum, dalam Riduan Syahrani,

mengandung dua pengertian yaitu:

³Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hal. 5.

⁴Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010, hal. 59.

“Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu”.⁵

Sedangkan Herlien Budiono, teori hukumnya menyatakan bahwa:

“Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim, dan administrasi (pemerintah). Adalah kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi (pemerintah).⁶

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Sedangkan yang dimaksud dengan hukum itu sendiri menurut teori hukum Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, menyatakan bahwa:

“Hukum adalah tata aturan (*order*) sebagai suatu sistem aturan-aturan (*rule*) tentang perilaku manusia. Dengan demikian hukum tidak menunjuk pada satu aturan tunggal (*rule*), tetapi seperangkat aturan (*rules*) yang memiliki suatu kesatuan sehingga dapat dipahami sebagai

⁵Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya, 1999, hal. 23.

⁶Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 208.

suatu sistem. Konsekuensinya adalah tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja”.⁷

Pernyataan bahwa hukum adalah suatu tata aturan tentang perilaku manusia tidak berarti bahwa tata hukum (*legal order*) hanya terkait dengan perilaku manusia, tetapi juga dengan kondisi tertentu yang terkait dengan perilaku manusia. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan yang lain. Tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.

⁷ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta : Sekretariat Jenderal & Panitia Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006, hal. 13.

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. Perihal pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun definisi pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa:

“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”⁸.

Definisi pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 tersebut di atas merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah. Tujuan diselenggarakannya pendaftaran ini merupakan tugas negara yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat 1, pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah,

⁸Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1.

ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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;
- 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;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁹

Tujuan pendaftaran tanah secara tegas dan terinci mempunyai tujuan yang jelas yaitu menjamin kepastian hak dan memberikan perlindungan kepada masyarakat dan juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi kepada masyarakat mengenai bidang-bidang tanah, untuk pembuktian bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya sebagai tanda bukti haknya guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Keinginan Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menjelaskan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁹ *Ibid.*, Pasal 3.

- (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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹⁰

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, dilakukan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Urip Santoso, menyatakan:

“Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*.¹¹

Lebih lanjut Urip Santoso menyatakan:

“Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Kebalikan dari pendaftaran yang *Recht Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yang pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)”.¹²

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa : “pendaftaran tanah dilaksanakan

¹⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hal. 2.

¹² *Loc.cit.*

berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.¹³ Asas pendaftaran tanah di atas kemudian dijelaskan pada Penjelasan Pasal 2 adalah sebagai berikut :

1. Asas Sederhana
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman
Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.
5. Asas Terbuka
Asas ini dimaksudkan agar masyarakat khususnya/calon kreditur (pihak bank) dapat memperoleh keterangan mengenai tanah-tanah yang bersangkutan setiap saat karena data pendaftaran tanah yang tersedia di Kantor Pertanahan BPN terbuka untuk umum.¹⁴

¹³Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit.*, Pasal 2.

¹⁴*Ibid.*, Penjelasan Pasal 2.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia saat ini tidak terlepas pada suatu sistem pendaftaran tanah. Menurut J. Andy Hartanto, dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah yaitu :

a. *Registration of Titles*

Registration of titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam *registration of titles*, setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan.

b. *Registration of Deeds*

Registration of deeds adalah sistem pendaftaran akta. Dalam sistem ini, akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar Pejabat Pendaftaran Tanah (PPAT). Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.¹⁵

Sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya, kemudian J. Andy Hartanto, menjelaskan bahwa :

“Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatan hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar”.¹⁶

Lebih

lanjut menurut
J. Andy Hartanto “Sistem
publikasi dalam

pendaftaran tanah yang dianut dalam hukum agraria, yaitu sistem publikasi

negatif bertendensi positif”.¹⁷

Berdasarkan dua sistem publikasi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Sistem Publikasi Negatif

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem publikasi negatif, bahwa :

¹⁵J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya : Laks Bang Justitia, 2015, hal. 88.

¹⁶*Ibid.*, hal. 89.

¹⁷*Ibid.*, hal. 97.

“Sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain”.¹⁸

Kemudian Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, menyatakan bahwa :

“Dalam sistem publikasi negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya”.¹⁹

Jika keterangan dari pendaftaran tanahnya benar, diadakan perubahan dan pembedaan yang sepenuhnya. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah sekalipun ia beritikad baik.

Menurut J. Andy Hartanto, kelemahan penggunaan sistem publikasi negatif ini adalah :

1. Terjadinya tumpang tindih sertifikat hak atas tanah karena adanya peran pasif pejabat balik nama tanah;
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat hak tanah menjadi sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.²⁰

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem publikasi yang digunakan adalah publikasi negatif, yaitu pembukuan sesuai hak dalam daftar buku tanah atas nama

¹⁸Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 2008, hal. 96.

¹⁹Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006, hal. 24.

²⁰J. Andy Hartanto, *Op.cit.*, hal. 99.

seseorang tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya, melainkan yang bersangkutan masih dapat menggugat haknya kepada orang yang terdaftar dalam buku tanah.

Kemudian Boedi Harsono, menyatakan bahwa :

“Sistem publikasi yang digunakan seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu negatif yang mengandung unsur positif, karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Bukan sitem publikasi negatif murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat”.²¹

Lebih lanjut Boedi Harsono, unsur positifnya karena disini Kantor Pertanahan bersikap aktif, sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah, dengan melakukan :

1. Pengumuman;
2. Dalam penetapan batas tanah memakai asas *contradictoire delimitatie*.
3. Sistem pendaftaran yang dipakai adalah pendaftaran hak.²²

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan

²¹Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 477.

²²*Loc.cit.*

dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

b. Sistem Publikasi Positif

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa :

“Pada sistem ini hal-hal yang tercantum di dalam buku tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalam tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain”.²³

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sesungguhnya. Berdasarkan hal tersebut pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapatkan jaminan walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalam surat tersebut adalah tidak benar.

Sedang menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah yaitu :

“apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain”.²⁴

Kemudian Arie S. Hutagalung, menyatakan bahwa :

²³ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Op.cit.*, hlm. 23.

²⁴ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2008, hal. 97.

“dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar”.²⁵

Selanjutnya menurut Urip Santoso, ciri-ciri sistem publikasi positif

dalam pendaftaran tanah adalah:

- 1) Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
- 2) Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik atau data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugata dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- 3) Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;
- 4) Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan iktikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.
- 5) Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
- 6) Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif lebih besar.²⁶

Menurut Bahtiar Efendi, menyatakan bahwa:

Keuntungan dari penggunaan sistem publikasi positif adalah sertifikat merupakan alat pembuktian yang mutlak, disamping itu adanya jaminan orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah lagi. Sedangkan kelemahan sistem pendaftaran tanah dalam publikasi positif adalah :

- 1) Memakan waktu yang lama karena adanya peran aktif dari pejabat balik nama tanah;
- 2) Pemilik sesungguhnya yang berhak atas tanah dapat kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.²⁷

²⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hal. 84.

²⁶ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 364.

²⁷ Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 2005, hal. 5.

Pada intinya sistem publikasi positif menitik beratkan pada kekuatan alat bukti hak yang tercantum dalam buku tanah dalam hal ini sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak, sedangkan kelemahan-kelemahan tersebut merupakan proses dari upaya diterbitkannya sertifikat.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan atau secara tertulis, apabila dibuat tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Perjanjian adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *verbin'tenis* yang artinya janji, kewajiban, perjanjian atau kontrak.²⁸ Sedangkan arti kata perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sama dengan yang dimaksud dengan kata persetujuan. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.²⁹

Perjanjian atau persetujuan dengan pengertian yang luas, para sarjana hukum perdata pada umumnya sependapat dengan definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya:

²⁸S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2003, hal. 717.

²⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

Menurut Subekti, menyebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.³⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa :

“Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan”.³¹

Suatu perjanjian baru sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku. Persyaratan-persyaratan hukum yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320

KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.³²

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat-syarat subyektif, karena menyangkut orang-orangnya atau pihak-pihak yang menjadi subyek perjanjian. Subyek adalah unsur aktif, yaitu yang melakukan perjanjian, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat disebut syarat-syarat obyektif karena menyangkut hal yang menjadi hak dan kewajiban atau barang-barang yang diperjanjikan sebagai obyek perjanjian. Obyek adalah unsur pasif, yaitu yang diperlakukan dalam perjanjian.

³⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005, hal. 1.

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014, hal. 290.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit.*, Pasal 1320.

Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian pengikatan jual beli.

Berdasarkan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.³³

Menurut R. Subekti menyatakan bahwa :

“Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli”.³⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*lex generalis*) maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian.

³³Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 95 ayat (1) huruf a.

³⁴R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 29.

C. Tanah

Kata tanah dalam bahasa dapat dipakai dalam berbagai arti, dalam hukum tanah kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.³⁵

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

Menurut Boedi Harsono, maka yang dimiliki dengan hak atas tanah itu adalah:

“Sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakannya yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya”.³⁶

Menurut Urip Santoso, memberikan pengertian tentang tanah secara yuridis adalah "permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.³⁷

³⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 4 ayat (1).

³⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 18.

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hal. 10.

Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, disebutkan bahwa :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.³⁸

Jadi menurut Urip Santoso yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah: “hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya”.³⁹

Hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Macam-macam hak-hak atas tanah disebutkan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁴⁰

³⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 4 ayat (2).

³⁹ Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 10.

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 16 ayat (1).

Dalam Pasal 53 ayat (1) disebutkan bahwa :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat”.⁴¹

Mengenai ketentuan hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ayat

(1) Undang-Undang Pokok Agraria:

1) Hak Milik

Dalam	ketentuan	Pasal 20
	ayat (1)	Undang-
Undang		Pokok

Agraria disebutkan bahwa : Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat

dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat

ketentuan dalam pasal 6.⁴² Urip Santoso, memberikan penjelasan tentang

ketentuan Pasal 20 ayat (1) bahwa :

- a) Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkannya oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
- b) Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
- c) Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴³

2) Hak Guna Usaha

⁴¹*Ibid.*, Pasal 53 ayat (1).

⁴²*Ibid.*, Pasal 20 ayat (1).

⁴³Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 90-91.

Ketentuan mengenai hak guna usaha disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34.

Dalam ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan yang dimaksud dengan hak guna usaha yaitu :

“Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.⁴⁴

Sedangkan jangka waktu yang diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- (1) Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dapat di[erpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.⁴⁵

Mengenai ketentuan hak guna usaha, lebih lanjut diatur dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dipertegas dalam Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ahwa : “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan”.⁴⁶

Peraturan perundang-undangan yang mengatur hak guna usaha diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak

⁴⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 28 ayat (1).

⁴⁵ *Ibid.*, Pasal 29.

⁴⁶ *Ibid.*, Pasal 50 ayat (2).

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18.

3) Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40. Pengertian hak guna bangunan, terdapat dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) yaitu : “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.⁴⁷

Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) di atas, jelas bahwa hak guna bangunan yang dibangun bukan pada tanah miliknya diberi waktu paling lama 30 tahun. Mengenai ketentuan hak guna bangunan diatur dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dipertegas dalam Pasal 50 ayat (2) yaitu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai Pasal 38.

4) Hak Pakai

Ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Mengenai pengertian hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) bahwa :

⁴⁷ *Ibid.*, Pasal 35 ayat (1).

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.⁴⁸

Ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dalam peraturan pemerintah sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (2) yaitu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai Pasal 58.

5) Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan mengenai hak sewa untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 sampai dengan Pasal 45. Mengenai pengertian hak sewa untuk bangunan menurut Pasal 44 ayat (1) bahwa :

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.⁴⁹

Kemudian Urip Santoso, menyatakan bahwa :

“Dalam hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain”.⁵⁰

⁴⁸*Ibid.*, Pasal 41 ayat (1).

⁴⁹*Ibid.*, Pasal 44 ayat (1).

⁵⁰Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 125.

6) Hak Membuka Tanah

Ketentuan mengenai hak membuka tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 46 ayat (1) yaitu : “Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁵¹ Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap warganegara Indonesia mempunyai hak untuk membuka tanah.

7) Hak Memungut Hasil Hutan

Ketentuan mengenai hak memungut hasil hutan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf g Undang-Undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 46 ayat (1) yaitu : hak memungut hasil hutan dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia. Ketentuan Pasal 46 ayat (2) mengatur tentang penggunaannya yaitu : “Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu”.⁵² Hak memungut hasil hutan yang sah tetap tidak dapat memiliki hak milik atas tanah tersebut.

⁵¹ *Ibid.*, Pasal 46 ayat (1).

⁵² *Ibid.*, Pasal 46 ayat (2).

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan 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 belaka”.⁵³

Pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan hukum normatif, ingin mengkaji dan menganalisis bagaimana bekerja hukum dalam masyarakat terkait masalah kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang deskripsi analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.⁵⁴

⁵³ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014, hal. 13-14.

⁵⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008, hal. 35.

Spesifikasi penelitian ini menitik beratkan pada fakta-fakta riil secara yuridis terkait masalah kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah.

C. Sumber Data

Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang mempunyai hubungannya dengan objek penelitian. Jadi dalam penelitian hukum normatif, sumber data yang utama berasal dari data kepustakaan dan perumusan-perumusan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar penelitian, atau yang hendak diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

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 penulisan makalah ini, sedangkan bahan hukum yang digunakan terdiri dari : ⁵⁵

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang berhubungan langsung dengan objek penelitian dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan.

⁵⁵Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hal. 23-24.

- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang diambil dari buku-buku, literatur, hasil-hasil karya ilmiah dan hasil penelitian.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa kamus hukum.

E. Analisa Data

Metode yang digunakan dalam analisa data penelitian ini adalah metode analisa secara kualitatif, yaitu dengan menjabarkan data yang telah diperoleh berdasarkan norma-norma hukum atau kaidah yang relevan dengan pokok permasalahan.

D. Metode Penyajian Data

Data yang disajikan mula-mula berbentuk deskriptif kemudian dianalisis secara sistematis untuk ditarik sebuah kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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

Dalam pergaulan hidup bermasyarakat tidak luput yang namanya suatu hubungan hukum baik antar individu dengan individu maupun antar individu dengan kelompok ataupun antar kelompok dengan kelompok. 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, 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”.⁵⁶

Ketentuan jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, apabila dikaitkan dengan jual beli tanah, walaupun penjual telah menyerahkan barangnya dalam hal ini tanah dan pembeli telah menyerahkan uang sesuai dengan apa yang disekapatinya, 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 KUHPerdara 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.”⁵⁷

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara tersebut bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan dan mengenai kata kesepakatan yang merupakan salah satu syarat adanya suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yaitu mengenai asas konsensualisme, dan dalam jual beli tersebut terjadinya proses tawar menawar yang dilakukan oleh para pihak. Pihak penjual mengajukan penawaran dan pihak pembeli menerima penawaran tersebut artinya telah tercapai kata sepakat, sehingga dengan kata sepakat tersebut terjadinya jual beli tanah tersebut. Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum serta

⁵⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit.*, Pasal 1457.

⁵⁷*Ibid.*, Pasal 1458.

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.

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 dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya. Sebab ketentuan jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdara merupakan ketentuan hukum perdata atau dinamakan sebagai ketentuan hukum perjanjian barat, bukan ketentuan hukum mengenai jual beli tanah, jadi perjanjian jual beli KUHPerdara 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 dan pelaksanaannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

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”.⁵⁸

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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah: “Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang

⁵⁸Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit.*, Pasal 37.

tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”.⁵⁹

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”.⁶⁰

Apabila para pihak (penjual dan pembeli dengan berbagai sebab atau beberapa alasan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah 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

⁵⁹ *Ibid.*, Pasal 1 angka 6.

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 1 angka 7.

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.

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.

Dalam 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”.⁶¹

⁶¹Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (2) huruf f.

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 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”.⁶²

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Notaris mempunyai kewenangan

⁶²Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Op.cit.*, Pasal 1 angka 24.

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”.⁶³

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.⁶⁴

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

⁶³ *Ibid.*, Pasal 15 ayat (1).

⁶⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit.*, Pasal 1 angka 24.

atau adanya kesepakatan-kesepakatan yang belum terpenuhi. Hal ini bertujuan untuk melindungi para pihak dari hal-hal yang tidak diinginkan 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.⁶⁵

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

⁶⁵Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Pasal 19 ayat (1), (2).

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.⁶⁶

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 :

“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”.⁶⁷

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

⁶⁶Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.cit.*, Pasal 3 huruf a.

⁶⁷Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Pasal 2.

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.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. 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 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.

B. 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

Buku

- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta : Sekretariat Jenderal & Panitia Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006.
- Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006.
- Efendi, Bahtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2017.
- Hartanto, J. Andy, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya : Laks Bang Justitia, 2015.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 2008.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014.
- Perangin, Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2008.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006.
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005.
- Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya, 1999.
- Wojowasito, S., *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2003.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 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 Atas 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.