

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA BANDA ACEH**

**Firdansyah**

firdoankajahAgmail.com

**Ida Nadirah**

**Adi Mansar**

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

**Abstrak**

PPAT/Notaris memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB, yang mana pada praktiknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual. Pengaturan hukum PPJB atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh telah ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerduta dengan berlandaskan pada pemberian surat kuasa terlebih dahulu yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerduta, sehingga putusan majelis hakim berdasarkan pada surat kuasa terlebih dahulu. Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertipikat terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerduta dengan iktikad baik, ini menjadi kekuatan hukum dalam pembuktian di persidangan. Perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jual beli atastanah yang belum bersertipikat perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam PPJB sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat.

**Kata kunci: perjanjian, jual beli, tanah, sertifikat**

---

**Pendahuluan**

Kepastian dan serta rasa keadilan terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan ataupun publik atas tanah dan juga bangunan di atasnya, pemerintah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta pengurusan izin mendirikan bangunan. Pemerintah mengatur mengenai tanah dan pendaftarannya tersebut di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

Pasal 1457 KUHPerduta mendefinsikan Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

---

<sup>1</sup>Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005, hlm. 1.

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan rumusan tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli menimbulkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut. Artinya penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, selanjutnya dari sisi pembeli, diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu. Dalam hal ini lazimnya adalah dalam bentuk uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya. Hal ini selaras dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata yang mengatur “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian ditentukan atau dihitung”.<sup>2</sup>

Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan berbeda dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan, memiliki pengaturan secara khusus dalam pelaksanaannya. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan secara umum harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam KUH Perdata. Perjanjian jual beli dalam pengertian KUH Perdata adalah merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam Undang-Undang.<sup>3</sup>

Jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu di kantor BPN setempat. Jika tanah yang akan beli belum atau tidak bersertifikat, maka harus dicek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat. Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka tanah tersebut dapat diminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat.

Pasal 39 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana PPAT berhak menolak apabila tanah yang belum terdaftar ternyata tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor BPN atau untuk tanah yang letaknya jauh dari Kantor BPN, surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.

Praktik jual beli tanah dalam masyarakat menjadi sebuah bukti pelaksanaan sistem hukum, sistem terang tunai menunjukkan bahwa pembeli memberikan langsung sejumlah uang untuk harga tanah yang telah disepakati dan disaat itu juga tanah beralih kepada pembeli. Tanah bersertifikat lebih memudahkan pada transaksi jual beli karena pada akhirnya secara bersama sama antara penjual dan pembeli tinggal membalikkan nama pemilik awal terhadap pemilik baru.

Tanah yang tidak memiliki sertifikat biasanya terlebih dahulu mengurus sertifikat untuk selanjutnya melakukan penjualan, walaupun pada kenyataannya banyak dijual secara terang tunai yang oleh pembeli di sertifikatkan. Kenyataan yang terjadi ditengah tengah masyarakat tidak seluruhnya pembeli mampu membeli secara langsung sebagaimana terang tunai yang dimaksudkan diatas.

<sup>2</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 48.

<sup>3</sup>Juswito Satrio, *Perikatan Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 41.

## Macam-Macam Hak Atas Tanah

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.<sup>4</sup>

Dalam UUPA, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Adapun 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.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.<sup>5</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696). Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT).<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, di samping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat

<sup>4</sup>K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, hlm. 7.

<sup>5</sup>G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta: Jakarta, 1992, hlm. 2.

<sup>6</sup>Jolanda Marhel, “Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 3, Juli 2017, hlm. 250.

berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan 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>7</sup>

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli. Dengan pendaftaran peralihan hak atas ke kantor pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan. Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar atau telah bersertifikat, namun juga pada tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat di kantor pertanahan.<sup>8</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah yaitu: (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. (b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan. (c) Untuk terselenggaranya tertib Pendaftaran Tanah.<sup>9</sup>

Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT merupakan jembatan dan diprosesnya sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 256.

<sup>8</sup>Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lex Privatum*, Vol. 5, No. 4, Juli 2017, hlm. 116.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 123.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa : “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.” Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perseorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.<sup>10</sup>

Sertifikat hak atas tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri. Dapat dikatakan bahwa, apabila suatu ha katas tanah tidak didaftar, maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu ha katas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa ha katas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang. Fungsi sertifikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat ha katas tanah tersebut.<sup>11</sup>

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebani. Sertifikat ha katas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang ha katas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan.<sup>12</sup>

Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan ha katas tanah seseorang. Sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang bersertifikat mutlak, namun keberadaannya sangat penting apabila diperlukan dalam pembuktian. Apalagi jika sertifikat tersebut telah melampaui jangka waktu tertentu, yaitu 5 (lima) tahun sehingga kepemilikan hak atas tanah menjadi pasti. Apabila suatu sertifikat telah mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, maka dapat dijadikan bukti oleh pemegang hak atas tanah dari gugatan yang diajukan oleh pihak lain.

---

<sup>10</sup>Mohammad Jeffry Maulidi, “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 3, Desember 2017, hlm. 416.

<sup>11</sup>*Ibid.*

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 422.

## Pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Jual beli tidak tunduk pada hukum perdata tetapi tunduk pada hukum adat yang terdapat dalam Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam kehidupan manusia, tanah sangatlah penting karena terdapat hubungan langsung antar manusia dengan tanah, karena tanah merupakan modal utama dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu Hukum Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat 1,2,3, dan 4 UUPA. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang melakukan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta pembebanan hak atas tanah diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris sebagai akta otentik dan bisa juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat melalui akta dibawah tangan. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut.<sup>13</sup> Disamping itu, akta dibawah tangan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut hanya dibuat oleh pembeli dan penjual di bawah tangan, tanpa melibatkan notaries atau pejabat berwenang lainnya, dan harus melibatkan dua orang saksi orang dewasa. Saksi tersebut bertujuan untuk dapat menjadi keterangan lebih jika kelak terjadi sengketa.<sup>14</sup>

Jenis-jenis Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yaitu Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang belum lunas merupakan belum dilunasinya pembayaran harga yang sudah ditentukan itu. Dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang sudah lunas merupakan sudah dilunasinya pembayaran tersebut namun itu belum bisa dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli nya karena ada beberapa proses yang belum terselesaikan, seperti belum terselesainya proses pemecahan sertifikat, dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas biasanya pada umumnya, terdapat kuasa menjual. Kegunaan Kuasa ini bertujuan agar pembeli memberikan penjaminan kepada konsumen yang membayarkan uang tetapi belum bisa balik nama sertifikat karena ada ketentuan yang belum terpenuhinya. APPJB memiliki enam unsur yaitu: memiliki surat tanda bukti, Harus ada pejabat berwenang, memiliki subjek hukum, memiliki objek hukum, adanya hak dan kewajiban dan syarat yang harus dipenuhi.

Perbedaan PPJB dengan AJB terdapat pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Sedangkan, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.

---

<sup>13</sup>Bambang Eko Muljono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Vol. 1, No. 2, 2013, hlm. 60.

<sup>14</sup>Azkie Dwi Ambarwati, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)", *Notary Indonesia*, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 23.

Pemegang hak atas tanah memiliki wewenang terhadap tanah yang dimilikinya yaitu: wewenang umum merupakan yang dimaksud pemegang hak atas tersebut memiliki tugas penuh dalam mengelola tanah tersebut seperti yang diatur dalam UUPA, kewenangan khusus pemegang hak atas tanah tersebut hanya mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya yang sesuai macam hak atas tanahnya. Macam hak atas tanah yaitu: hak atas tanah bersifat tetap merupakan hak yang dimiliki oleh pihak sesuai dengan UUPA, hak atas tanah yang akan ditetapkan UU merupakan hak atas tanah yang baru akan lahir dikemudian hari yang langsung ditetapkan UU, hak atas tanah bersifat sementara merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara dan itu dapat dihapuskan.

### **Aturan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertifikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut,<sup>15</sup> sehingga sertifikat merupakan suatu hal yang penting bagi masyarakat Indonesia.

Perubahan hak atas tanah pada hakikatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah baru yang jenisnya lain. Dalam Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal menyatakan: "Perubahan hak adalah Penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah yang baru yang lain jenisnya".

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penjual, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.<sup>16</sup>

Perjanjian pengikatan untuk jual beli dapat dikatakan adalah sebagai instrument yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakan suatu transaksi jual beli dengan syarat klausula yang terdapat dalam

---

<sup>15</sup>Herman Hermi, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hlm. 3.

<sup>16</sup>Rakhmi Yanuar, "Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)", *Tesis*, (Tidak diterbitkan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2006), hlm. 34.

perjanjian untuk Jual Beli disetujui dan disepakati oleh para pihak dan apa yang dianggap sebagai klausula dari Perjanjian untuk Jual Beli tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum serta ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu seorang Notaris sehingga kemudian perjanjian itu akan disahkan oleh Notaris sebagai Akta Otentik.<sup>17</sup>

Perjanjian pengikatan untuk jual beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkan untuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta jual beli tetapi dengan alasan perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak maka perjanjian itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut.

Perjanjian pengikatan untuk jual beli ini belum memindahkan hak melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi. Perjanjian pengikatan untuk jual beli ini hanya merupakan suatu perjanjian Antara para pihak yang membuatnya sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena didalam perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima para pihak apabila pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya.

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, perjanjian pengikatan untuk Jual Beli akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya Antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.<sup>18</sup>

### **Perlindungan Hukum Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kota Banda Aceh**

Sengketa pertanahan muncul, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sedangkan ketersediannya terbatas, dan tidak mungkin dapat di produksi seperti kebutuhan lainnya. Fenomena kelangkaan akan ketersediaan tanah tersebut memicu berbagai munculnya perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara itu politik hukum dari pemerintah untuk melindungi hak-hak masyarakat miskin, termasuk hak-hak masyarakat adat atas tanah masih belum memadai.

Masalah pertanahan di Indonesia mengacu kepada prinsip dasar dalam pendaftaran tanah. Umumnya sampai saat ini kepemilikan tanah belum ada pendataan secara menyeluruh dan akurat, salah satu buktinya masih terjadinya tanah sengketa diberbagai tempat, terutama tanah yang berlokasi di daerah yang sistem administrasi tanahnya belum bagus, keadaan yang demikian apabila akan diadakan pembebasan tanah, tidak cukup hanya membicarakan masalah harga ganti

---

<sup>17</sup>Sry Wahyuni, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru, "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar", *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, Vol. 3, No. 2, Juni 2021, hlm. 135.

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 136.

rugi tetapi masih harus diselesaikan masalah administrasi yang cukup rumit. Ternyata tidak sedikit pemilik tanah yang tidak dilengkapi dengan surat tanah yang otentik, kadangkala surat tanahnya ada, akan tetapi masih ada masalah yang lain seperti luas tanah juga tidak akurat, artinya luas tanah yang tertulis dalam surat tanah/sertifikat dengan fisik tanah di lapangan tidak sinkron, sehingga akibatnya akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan atau tanah yang berdekatan letaknya sering terjadi tumpang tindih kepemilikannya.

Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan suatu jaminan atas hak-hak atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada di dalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah di mana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.<sup>19</sup>

Persoalan jual beli tanah dan bangunan pada realitanya merupakan persoalan yang melibatkan banyak pihak seperti: pembeli, penjual, developer, pemerintah daerah (Pemda), PPAT/Notaris, bahkan kadang-kadang ada perantara (calo). Kerumitan jual beli tanah dan bangunan terasa ketika seseorang sudah memasuki tahap proses transaksi yang memakan biaya, tenaga, pikiran, dan waktu yang tidak sedikit.<sup>20</sup> Walaupun menuntut pengorbanan bagaimanapun juga tanah/rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh manusia.

Menurut hasil wawancara, PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikat diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.<sup>21</sup>

Dengan demikian, rencana seseorang untuk membeli rumah dari developer yang telah dibeli lunas oleh orang lain, dalam hal ini si "A", yang menggunakan PPJB, perlu ketelitian. Karena pada dasarnya PPJB hanya berlaku bagi si A dengan developer dan PPJB dibuat karena pembayaran belum lunas. Dalam PPJB disepakati kewajiban-kewajiban para pihak yang masih harus dipenuhi sebelum dibuat AJB. Biasanya disepakati bahwa jika salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati, maka PPJB batal, yang berarti jual beli tidak akan terjadi. Sehingga dengan dibuatnya PPJB, jika pembeli tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar harga jual beli, PPJB batal dan jual beli tidak akan terjadi. Sebagaimana disebutkan PPJB merupakan pengikatan sementara sebelum

---

<sup>19</sup>Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2014, hlm. 72.

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jadi belum ada Akta Jual Beli (AJB) apalagi Sertifikat, masih perlu proses lebih lanjut. Dengan demikian belum ada peralihan hak atas tanah karena belum ada AJB. Dengan demikian kedudukan PPJB lemah sebagai dokumen pemilikan atas tanah apalagi sebagai jaminan. (sebagai informasi sejak penjualan unti dr developer ke A tahun 2015 masih belum dilakukan PJB dan AJB karena masih dalam pengurusan splitzing sertifikat). Sertifikat yang dimaksud dengan sertifikat, menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara, bahwa jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat maka umumnya mereka akan membuat yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>22</sup> PPJB ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan termasuk beberapa saksi yang akan bertanda tangan dalam PPJB tersebut. PPJB dapat dibuat salah satu alasannya adalah karena tanah tersebut belum bersertipikat, tanah tersebut masih dijaminakan sertipikatnya, atau bisa juga dalam proses transaksi antara penjual dan pembeli ada tempo dalam waktu pembayaran atau pelunasan harga tanah tersebut.

PPJB adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan mengenai tanah yang diperjual belikan tersebut. Tujuan PPJB sebenarnya hanya sebagai pengikat sementara para pihak. PPJB umumnya berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. Aturan yang mengatur tentang PPJB muncul pada Tahun 1995 yang dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.<sup>23</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli jika dilihat dari sudut pandang hukum perdata bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat dan telah disepakati para pihak, maka perjanjian tersebut sudah menjadi hukum bagi kedua pihak yang berkaitan. Perjanjian ketika sudah disepakati bersama maka akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang telah sepakat. Dalam kaitannya dengan PPJB juga mengikat para pihak yang bertandatangan dalam perjanjian tersebut. Jika terjadi suatu masalah dikemudian hari setelah dilakukannya transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai sertipikat, tetapi dibuatkan PPJB maka PPJB tersebut dapat menjadi pegangan bagi si pembeli untuk membuktikan bahwa tanah tersebut sudah di beli dengan di buktikan saksisaksi yang tercatat dalam perjanjian pengikatan jual beli.<sup>24</sup>

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perkara di Kota Banda Aceh yakni pemberiannya disalurkan melalui SEMA Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan amar putusan bahwa: 1) Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah; 2) Mengikat bagi Tergugat dan Menyatakan Penggugat adalah pembeli

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

<sup>23</sup>Baiq Henni Paramita Rosandi, "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan", *Jurnal IUS*, Vol. 4, No. 3, Desember 2016, hlm. 424-435.

<sup>24</sup>Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat", *Jurnal Lex Librum*, Vol. 4,, No.2, Juni 2018, hlm. 680 -692.

yang beritikad baik; 3) Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah.

Jadi, perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan Akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap Akta Otentik.

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris.<sup>25</sup> Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

## Simpulan

Pengaturan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di kota Banda Aceh telah memenuhi aturan perundang-undangan yakni, SEMA No.4 Tahun 2016 kriteria Pembeli Yang Beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, namun pembuatan PPJB harus terlebih dahulu membuat surat kuasa kepada Notaris/PPAT, setelah itu baru bisa dilanjutkan kepada pembuatan PPJB. Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertipikat di kota Banda Aceh menurut Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya Antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ambarwati, Azkia Dwi. 2019. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)". *Notary Indonesia*. Vol. 1, No. 1, hlm. 23.
- Effendi, Bachtiar. 2014. *Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

---

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

- Hermi, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Kartasapoetra, G. 1992. *Masalah Pertanahan Indonesia*. Jakarta: PT Bineka Cipta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- Marhel, Jolanda. 2017. "Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum". *Masalah-Masalah Hukum*. Vol. 46, No. 3, hlm. 250.
- Maulidi, Mohammad Jeffry. 2017. "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 5, No. 3, hlm. 416.
- Muljono, Bambang Eko. 2013. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris". *Jurnal Independent*. Vol. 1, No. 2, hlm. 60.
- Murni, Christiana Sri. 2018. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat". *Jurnal Lex Librum*. Vol. 4, No.2, hlm. 680 -692.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna.
- Rondonuwu, Giovanni 2017. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Lex Privatum*. Vol. 5, No. 4, hlm. 116.
- Rosandi, Baiq Henni Paramita. 2016. "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan". *Jurnal IUS*. Vol. 4, No. 3, hlm. 424-435.
- Saleh, K. Wantijk. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satrio, Juswito. 2002. *Perikatan Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyuni, Sry, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru. 2021. "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar". *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*. Vol. 3, No. 2, hlm. 135.
- Widjaja, Gunawan, dan Kartini Muljadi. 2004. *Jual Beli*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Yanuar, Rakhmi 2006. "Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)", *Tesis*, (Tidak diterbitkan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang).