

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM: 2106200319



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH

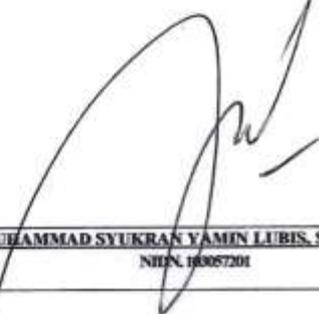
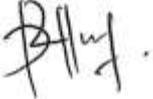
Nama : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN

Npm : 2106200319

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 22 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. EL MASITAH PORIAN, S.H., M.Hum</u> NIDN. 0111116301	<u>Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn</u> NIDN. 100087201	<u>ERIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn</u> NIDN. 0116077202

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 22 April 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Penguji :
1. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H, M.Hum NIDN. 0111116301
2. Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn. NIDN. 0103057201
3. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. NIDN. 0116077202

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 22 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id tmsumedan tmsumedan tmsumedan tmsumedan

Halaman surat ini agar dibuktikan
benar dan tanggapi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 22 April 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. MASITAH POHAN, S.H. M.Hum
2. Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn.
3. RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.

- 1.
- 2.
- 3.



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

PENDAFTARAN : TANGGAL, 17 April 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN. 0122087502

RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn

NIDN. 0116077202



FAKULTAS HUKUM

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
Dosen Pembimbing : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. NIDN. 0116077202

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 17 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjadi surat ini agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 April 2025

Dosen Pembimbing

RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn
NIDN. 0116077202



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Meneri dan tanggap

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 16 April 2025

Saya yang menyatakan,



FERDOY SYAHPUTRA BUDIMAN

NPM. 2106200319



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT.III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | unsumedan | unsumedan | unsumedan | unsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN
NPM : 2106200319
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI (PPJB)
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
Dosen Pembimbing : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	13 - Desember - 2024	Bimbingan Judul Skripsi (proposai)	F.
2	5 - Februari - 2025	Perbaikan pada daftar pustaka, footnote	F.
3	18 - Februari 2025	Bimbingan revisi proposal skripsi	F.
4	21 - Februari - 2025	ACC semprom	F.
5	16 - Maret - 2025	Bimbingan online perbaikan tata letak	F.
6	18 - Maret - 2025	Revisi pada rumusan masalah abis semprom	F.
7	15 - April - 2025	Bimbingan bab 3-4.	F.
8	16 - April - 2025	ACC Sidang	F.
9			

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.
NIDN : 8830590019

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan setiap mahasiswa yang menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini dengan judul: **“KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ”**

1. Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan juga dengan rasa hormat kepada Ayahanda Arif Budiman dan Ibunda Indra Fatma yang telah membesarkan, mendidik, dan memotivasi dengan berbagai curahan kasih sayang kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan program studi ini dengan skripsi yang telah selesai ini. Adapun kepada adik penulis Zahara Syaputri Budiman yang telah memberikan semangat kepada penulis.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan yang telah diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, telah memberikan kesempatan menjadi mahasiswa

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum, dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H

4. Ibu Rizka Syafriana S.H., M.Kn., selaku pembimbing yang penuh sabar dalam membimbing serta perhatiannya yang telah memberikan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini hingga selesai, dan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan pelayanan sehingga mempermudah penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Terimakasih terhadap teman-teman kelas A2 Siang dan B1 Perdata, terkhusus kepada Fauzi Hidayat, M. Ikhsan, Akbar Serta teman-teman kos di Lingkungan Alfala 1, yang telah mendukung penulis hingga selesai skripsi ini.
7. Diri sendiri penulis yang telah menyelesaikan dan menikmati penulisan skripsi ini.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan namanya, tanpa mengecilkan peran mereka.

Tiada kenangan yang paling indah, terkhusus diucapkan juga kepada teman teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikannya Semoga Allah SWT membalas kebaikan semuanya.

Sebagai penutup, tidak ada sesuatu yang benar-benar sempurna, sebagaimana

gading pun tak luput dari retak. Demikian pula manusia, tidak ada yang bebas dari kesalahan selain Allah SWT. Dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis juga menyadari bahwa masih banyak hal yang perlu diperbaiki, sehingga saran dan masukan yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan ke depannya. Rasa terima kasih yang mendalam disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan senantiasa melimpahkan perlindungan serta keberkahan kepada kita semua. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Medan, April 2025
Penulis,

Ferdy Syahputra Budiman

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Tujuan Penelitian.....	5
3. Manfaat Penelitian.....	6
B. Definisi operasional	6
C. Keaslian Penelitian	8
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data	12
5. Alat Pengumpul Data	14
6. Analisis Data	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Hak Atas Tanah	16
B. Perjanjian Pengikatan Jual beli.....	19
C. Peralihan Hak Atas Tanan	23

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	26
A. Peran Serta Syarat dan Ketentuan Hukum Yang Harus Dipenuhi Agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dapat Diakui Dalam Pendaftaran Peralihhan Hak Atas Tanah.....	26
B. Perbandingan Antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB Dengan Akta Jual Beli (AJB) Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah	44
C. Hambatan dan solusi dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terhadap sah nya peralihan hak atas tanah di hadapan hukum dan pihak ketiga	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

FERDY SYAHPUTRA BUDIMAN

NPM: 2106200319

Dalam proses jual beli tanah, sering kali digunakan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) yang sah. PPJB berfungsi untuk mengikat para pihak agar tetap berpegang pada kesepakatan sebelum transaksi resmi disahkan. PPJB tidak serta-merta dapat dijadikan dasar hukum untuk peralihan hak sebelum memenuhi persyaratan formil sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Adapun penelitian ini untuk mengetahui tentang kedudukan PPJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif yang menggunakan sumber data sekunder analisis dengan metode analisis kualitatif dengan alat pengumpulan data menggunakan cara studi kepustakaan, pendekatan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, penelitian ini bersifat deskriptif bertujuan untuk menggambarkan kondisi peristiwa atau keadaan hukum yang ada.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan sebagai instrumen hukum krusial dalam transaksi jual beli tanah untuk menjamin kepastian hak dan kewajiban para pihak sebelum peralihan hak secara resmi melalui Akta Jual Beli (AJB). Agar PPJB diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), syarat formil dan materiil harus terpenuhi PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak secara privat untuk memenuhi kewajiban tertentu sebelum transaksi final. PPJB bersifat sementara dan tidak langsung mengalihkan hak kepemilikan Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menghadapi hambatan seperti ketidak sesuaian dengan regulasi, pembuatan di bawah tangan yang melemahkan kekuatan hukum, lemahnya pengawasan, ketidakjelasan status properti, klausul sepihak, dan administratif yang lamban.

Kata Kunci: Peralihan, Hak Atas Tanah, PPJB, Perjanjian

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam ruang lingkup agraria, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi. Namun, pembahasan mengenai tanah di sini tidak mencakup seluruh aspeknya, melainkan hanya menyoroti satu sisi, yaitu aspek hukum atau hak atas tanah. Dalam hal ini, tanah sebagai bagian dari bumi dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa: "Berdasarkan hak menguasai dari negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2, ditetapkan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, baik sendiri maupun bersama orang lain, serta oleh badan hukum."¹

Di Indonesia sengketa tanah sering kali terjadi yang mengakibatkan tumpang tindihnya klaim kepemilikan sehingga dapat menyebabkan konflik yang berkepanjangan. Dengan adanya sistem pendaftaran yang jelas dan teratur diharapkan meminimalkan terjadinya konflik. Penyelesaian sengketa baik melalui mediasi maupun menempuh jalur hukum, sehingga masyarakat dapat hidup dengan suasana yang lebih harmonis. Pendaftaran hak atas tanah juga berfungsi sebagai pelindung bagi pemilik tanah. Dalam banyak kasus, pemilik tanah tidak terdaftar sering kali menjadi korban penguasaan tanah secara ilegal atau klaim yang tidak sah sehingga banyak terjadi tindakan yang sewenang-wenang dari pihak lain

¹ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria.*, Jakarta: Kencana, halaman 9

sehingga para korban tidak dapat menuntut jika terjadinya pelanggaran atas hal tersebut. Dampak Positifnya dari pendaftaran Hak Atas Tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan yang dapat mendorong investasi dan pengembangan usaha lainnya. Secara hukum, Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak hanya memberikan wewenang kepada Pemerintah untuk menguasai tanah melalui pendaftaran kepemilikan hak atas tanah individu, tetapi juga memberikan hak kepada pemilik tanah untuk mengelola dan memanfaatkan tanah mereka, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA.²

Pihak-pihak lain yang tidak memiliki hak atas tanah, mereka juga mendapatkan kepastian bahwa mereka tidak dapat secara langsung meminta negara untuk mengambil alih tanah yang sudah memiliki hak tertentu yang melekat padanya.³ Harwood mengemukakan bahwa terdapat klasifikasi antara real *property* (tanah) dan personal property (selain tanah). Selain itu, juga dikenal pembagian berdasarkan sifat benda bergerak (*movables*) dan tak bergerak (*immovables*), serta benda yang telah terdaftar dan yang belum terdaftar. Benda yang melekat secara permanen pada tanah, seperti bangunan atau tanaman, dianggap sebagai bagian dari tanah itu sendiri. Oleh karena itu, ketika membahas tanah, maka mencakup pula struktur dan tumbuhan yang berada di atasnya. Dalam hukum Belanda, sebagaimana tercantum dalam *De Nieuwe Burgerlijk Wetboek* (NBW), dikenal pula

² Triningsih, A., & Aditya, Z. F. (2019). "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol. 8, No. 3, halaman 334

³ Yance Arizona. (2011) "Perkembangan Konstitusionalitas Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam dalam Putusan Mahkamah Konstitusi". *Jurnal Konstitusi*, Vol. 8, No. 3, halaman 308.

penggolongan benda menjadi *roerend goed* (benda bergerak) dan *onroerend goed* (benda tidak bergerak). Tanah termasuk dalam kategori *onroerend goed* atau properti tetap. Tanah memiliki peran vital sebagai sumber kehidupan dan elemen penting dalam proses produksi. Selain menyediakan ruang untuk pembangunan infrastruktur sesuai dengan prioritas pembangunan nasional, tanah juga harus dikelola dengan baik untuk menjaga kesuburan serta kelestariannya guna mewujudkan lingkungan hidup yang sehat dan berkelanjutan.⁴Kurangnya melihat hukum adalah menjadi faktor utama ketidaktahuan masyarakat mengenai cara membela hak hak mereka di hadapan hukum atau bahkan tidak menyadari bahwa mereka memiliki hak yang sah atas tanah yang mereka tempati. Oleh karena itu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menjadi sangat relevan yang membantu masyarakat dalam transaksi penguasaan tanah.

PPJB juga membantu masyarakat dalam hal menyepakati pihak penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut meskipun demikian tidak secara langsung mengalihkan hak atas tanah dokumen PPJB berfungsi sebagai bukti adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang menjadi langkah awal sebelum pendaftaran hak atas tanah dilakukan. Oleh karena itu, pentingnya bagi masyarakat untuk memahami Isi dan implikasi dari PPJB agar transaksi yang dilakukan oleh masyarakat dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, banyak Masyarakat tidak tau Bagaimana cara menyadari bahwa penyusunan PPJB dilakukan secara jelas dan tidak adanya keuntungan di salah satu pihak dalam perjanjian tersebut pentingnya menyadari penyusunan PPJB ini

⁴ Mustofa dan Suratman, 2022, *Penanggulangan Hak Atas Tanah Untuk Industry*. Jakarta: Bumi Aksara, halaman 33

dilakukan tanpa adanya resiko sengketa di kemudian hari. PPJB menjadi langkah awal sebelum terjadinya peralihan hak atas tanah sebelum melewati prosedur Akta Jual Beli (AJB) yang di sahkan oleh Pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan sebagai alat bukti yang menunjukkan adanya kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual, status hukum PPJB dalam proses pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan masih belum diatur secara rinci dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini menyebabkan adanya ketidakpastian hukum terkait apakah PPJB dapat dijadikan dasar yang sah untuk pengalihan hak atas tanah sebelum adanya akta jual beli yang resmi. Dalam konteks hukum agraria, PPJB berfungsi sebagai bukti adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilakukan pengalihan hak atas tanah secara resmi. Meskipun PPJB telah diakui sebagai alat bukti yang sah, masih terdapat berbagai permasalahan yang muncul dalam praktiknya, terutama terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan langkah krusial dalam memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Proses ini tidak hanya melibatkan aspek administratif, tetapi juga memerlukan pemahaman yang mendalam mengenai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam banyak kasus, ketidakpahaman atau ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum dapat mengakibatkan sengketa tanah, yang pada akhirnya dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat.

Dari berbagai masalah di atas maka penulis dapat merumuskan judul penelitian ini sebagaimana berikut : **Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual**

Beli (PPJB) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana kedudukan dan ketentuan hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- 2) Bagaimana perbandingan antara Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dengan Akta Jual beli (AJB) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah.
- 3) Bagaimana Hambatan dan Solusi dari Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah di Hadapan Hukum dan Pihak ketiga.

2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari suatu penelitian perlu disampaikan dengan jelas dan singkat, karena hal ini akan memberikan panduan yang tepat bagi pelaksanaan penelitian tersebut.⁵ Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) memiliki peranan penting dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia. Untuk memahami aspek hukum yang terkait, penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Menganalisis peran syarat dan ketentuan hukum yang harus dipenuhi agar PPJB diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- b. Menjelaskan perbandingan PPJB dan AJB dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah menurut hukum Indonesia.

⁵ Muhaemin, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 109.

- c. Mengidentifikasi hambatan serta Solusi yang dihadapi dalam pelaksanaan PPJB yang mempengaruhi keabsahan peralihan hak atas tanah.

3. Manfaat Penelitian

Merujuk dari Rumusan masalah di atas di harapkan penelitian ini dapat memberi faedah secara teoritis maupun praktis untuk perkembangan ilmu pengetahuan baik ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya, penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai berikut :

- a. Kegunaan teoritis, dalam penelitian ini dapat diharapkan agar hasil penelitian nantinya memberikan ataupun dapat menambah pengetahuan terutama di dalam hukum perdata di Indonesia, berkaitan dengan “Perjanjian pengikatan jual beli PPJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah”
- b. Kegunaan praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam hukum perdata di Indonesia dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah

B. Definisi operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Oleh karena itu, untuk menguraikan penelitian ini dapat dilihat definisi operasional berdasarkan judul penelitian. Definisi ini bertujuan untuk menegaskan suatu makna/arti kata

serta agar tidak terjadi multitafsir dalam mengartikan kata yang berasal dari judul penelitian ini. Definisi operasional itu antara lain:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli, di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah dan pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. PPJB berfungsi sebagai pengikat sebelum akta jual beli resmi dibuat dan terdaftar.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah adalah proses administratif yang dilakukan untuk mencatatkan peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain di dalam buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Untuk memastikan kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pendaftaran ini mencakup pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah beserta peralihannya, serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah.

3. Akibat Hukum

Akibat Hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam perjanjian, yang diatur oleh hukum dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Dalam konteks PPJB, akibat hukum mencakup hak dan kewajiban yang timbul bagi

penjual dan pembeli setelah perjanjian ditandatangani.

4. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah merupakan hak yang diberikan kepada individu untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Didalam UUPA pada pasal 1 yang berbunyi Seluruh Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia diberikan oleh negara indonesia untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Termasuk juga hak atas tanah.

5. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki wewenang lainnya termasuk akta jual beli dan PPJB, serta memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi.

C. Keaslian Penelitian

Dalam melihat dan mengetahui keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Dalam hal ini peneliti wajib mencantumkan minimal 3 hasil penelitian atau karya ilmiah yang relevan dengan penelitian yang mencantumkan identitas dan letak perbedaan yang akan diteliti dengan penelitian yang pernah ada.⁶Bahwasanya belum pernah dilakukan penulisan skripsi dengan judul tersebut di fakultas hukum universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,

⁶ Faisal, dkk, 2023, Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa, Medan: CV.Pustaka Prima, halaman 7

meskipun di sisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulisan skripsi ini berdasarkan literatur literatur yang di baca.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada beberapa judul yang hampir sama dengan penelitian yang saya teliti dalam penelitian tersebut penulisan skripsi, antara lain

1. Skripsi atas nama Muhammad Kevin Zulidan, NIM: 303800258 mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, tahun 2022 dengan judul : "Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihann Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pekalongan (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Sugiyanto, S.H, M.Kn)"Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang di dasari oleh tinjauan langsung di lapangan yaitu dengan cara studi kasus ke kantor notaris di kabupaten Pekalongan. Sedangkan Penelitian yang akan diteliti adalah penelitiann normatif yang hanya membahas apa peran dari PPJB tersebut dan tidak mengambil kasus kasus yang terkait.
2. Skripsi atas nama Deva Syah Adriana , NIM:618110092 Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mattaram, tahun 2022 dengan judul "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Terhadap Tanah yang belum Turun Waris di Kota Mattaram" Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang di dasarkan pada realita yang terjadi d lapangan, dengan cara langsung meninjau kondisi yang terjadi di lapangan alau lokasi yang di teliti. Skripsi ini membahas tentang bagaimana proses dalam proses peralihan hak atas tanah yang belum turun waris di daerah Mattaram. Sedangkan penelitian

yang akan diteliti adalah bagaimana peran dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait dengan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

3. Skripsi atas nama Marini Tri Handayani NIM: 02011181722090, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya di tahun 2021 yang berjudul “Peralihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016”. Skripsi ini merupakan penelitian dengan menggunakan metode normatif dimana berfokus pada analisis norma hukum yang berlaku serta peraturan-peraturan yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan kata lain penelitian ini berfokus pada peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian yang akan diteliti adalah bagaimana peran dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) terkait dengan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan dari ketiga penelitian tersebut jelas berbeda dengan penelitian yang sedang dilakukan pada saat ini. Di dalam kajian yang akan dibahas pada penelitian ini mengarah kepada pentingnya peran Perjanjian Perikatan Jual Beli dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian (*research methods*) sebagai cara dalam adalah cara dimana untuk mendapatkan suatu data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, dan mengikuti sifat dan karakter objek keilmuan. Metode dapat diartikan sebagai logika dari suatu penelitian. Penelitian juga pada hakikatnya merupakan suatu rangkaian kegiatan ilmiah dimana menggunakan metode untuk

memecahkan sebuah permasalahan yang ada, atau bisa juga digunakan untuk menemukan sebuah kebenaran lewat fakta fakta yang ada. Dari hasil penelitian guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang di pakai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*), penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, dan prinsip prinsip hukum maupun doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang sedang di hadapi.

2. Sifat Penelitian

Penelitian skripsi ini memerlukan pendekatan penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan kondisi objek atau peristiwa yang ada tanpa berusaha menarik kesimpulan yang bersifat umum. Oleh karena itu, Sifat penelitian menggunakan metode penelitian yang dipakai untuk penelitian ini untuk membahas isi dari skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

3. Pendekatan Penelitian

Dikarenakan penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian normatif, maka penelitian ini menggunakan berapa pendekatan penelitian, yaitu pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan memakai legislatif dan regulasi. dengan begitu penelitian ini menganalisis peraturan perundang-undangan mengatur PPJB dan

pendaftaran peralihan hak atas tanah, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah yang relevan. Menganalisis hambatan yang berdampak dari PPJB dan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap masyarakat.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah menggunakan sumber data kewahyuan dan sumber data sekunder. Data kewahyuan adalah data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an. Di dalam penelitian ini menggunakan data kewahyuan yang merujuk pada Q.S Al-Ma'idah Ayat 1

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحْلَيْتُ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلَىٰ الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Diterjemahkan di dalam bahasa indonesia memiliki arti sebagai berikut;

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

Kemudian juga terdapat dalam Q.S An- Nisa ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Diterjemahkan di dalam bahasa indonesia memiliki arti sebagai

berikut;

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”

Dari Surah Al-Maidah ayat 1 mengingatkan kita untuk memenuhi ikatan dan perjanjian yang telah dibuat, yang dalam konteks PPJB berarti bahwa semua pihak harus mematuhi syarat-syarat yang telah disepakati, termasuk harga dan waktu pelaksanaan. Sementara itu, Surah An-Nisa ayat 58 menekankan kewajiban untuk menyampaikan amanat kepada yang berhak, yang dalam hal ini mencakup hak dan kewajiban yang timbul dari PPJB serta pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah secara sah.

Kedua ayat ini secara bersama-sama menegaskan bahwa kejujuran dan keadilan adalah prinsip dasar yang harus dijunjung tinggi dalam setiap transaksi, serta menekankan pentingnya pemenuhan perjanjian dan pengakuan hak-hak yang telah disepakati. Dengan demikian, penerapan prinsip-prinsip ini dalam PPJB akan memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selanjutnya data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dimana data sekunder ini terbagi atas 3 bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.⁷

⁷ Eka N.A.M Sihombing, dan Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang; Setara Press, halaman 52

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah : Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Data sekunder yang kedua adalah bahan hukum sekunder, bahan hukum ini adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer seperti buku teks khususnya buku-buku yang terkait tentang hukum mengenai Perjanjian atau juga yang berkaitan dengan isi yang di angkat, serta juga artikel dalam berbagai jurnal dan majalah ilmiah di bidang hukum. Ketiga, bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dengan menggunakan dari kamus hukum serta juga dari internet dan lainnya.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini dengan menggunakan cara studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh sumber data dengan cara yang dilakukan adalah penelusuran, penghimpunan dan pengumpulan bahan-bahan hukum tertulis yang relevan dengan tema yang di angkat dalam penelitian ini. Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara sebagaimana berikut:

- a. *Offline*, yaitu dengan menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, dan juga pergi ke perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) guna menemukan dan menghimpun data sekunder seperti: buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lain hal yang mendorong dalam penelitian ini.
- b. *Online*, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mencari berbagai media internet salah satunya seperti *e-book*, *e-journal* dan berbagai item item yang berkaitan dengan topik yang penelitian yang di angkat dengan tujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang di perlukan untuk proses penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisi Kualitatif ini pada dasarnya merupakan pemaparan tentang hal dan teori-teori yang telah ada, sehingga teori-teori tersebut dapat ditarik dalam beberapa hal yang akan dijadikan konklusi dalam penelitian yang di angkat. Jenis analisis data kualitatif yaitu menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) Analisis data adalah penalaran dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan.⁸

⁸ *Ibid*, halaman 59

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah merupakan salah satu aspek penting dalam hukum agraria yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan penguasaan tanah. Secara umum, hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penegasan mengenai hak atas tanah tersebut tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa "Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam ayat (1) Pasal ini memberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah yang bersangkutan, serta bagian dari bumi, air, dan ruang di atasnya, sejauh diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan batasan yang ditetapkan oleh undang-undang ini dan peraturan hukum yang lebih tinggi."

Hak atas tanah merupakan salah satu aspek penting dalam hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Menurut Pasal 20 UUPA, hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun yang terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh seseorang atau badan hukum atas tanah. Hak ini memberikan pemiliknya wewenang untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hukum perdata materiil berfungsi mengatur berbagai kepentingan dalam hubungan perdata antarindividu. Sementara itu, hukum perdata formil mengatur

prosedur penyelesaian sengketa yang muncul dari hubungan perdata tersebut. Dengan kata lain, hukum ini mengatur bagaimana seseorang dapat menegakkan atau mempertahankan hak-hak perdata mereka melalui proses hukum di hadapan hakim. Hukum perdata materiil juga sering disebut sebagai hukum sipil (*burgerlijk recht*). Istilah ini merupakan sebutan yang lazim digunakan di masa lampau, dan hingga kini masih dapat dijumpai dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Misalnya, dalam Pasal 9 Undang-Undang A.B. dinyatakan bahwa hukum sipil yang berlaku di Kerajaan bersifat umum, berlaku baik bagi warga negara Belanda maupun warga negara asing, kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang.

Peralihan hak atas tanah mempunyai hal yang penting untuk memahami bahwa setiap transaksi yang melibatkan pemindahan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah secara hukum. Peralihan hak atas tanah merujuk pada tindakan hukum yang dilakukan secara sengaja untuk mentransfer hak atas tanah kepada pihak lain, yang dapat dilakukan melalui berbagai cara seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.⁹ Dalam Pelaksanaannya hak atas tanah tidak hanya mencakup hak milik, tetapi juga hak-hak lain seperti hak guna bangunan dan hak pakai. Sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, proses jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan menyusun akta jual belinya. Terdapat dua syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formal.

⁹ Sigit Sapto Nugroho, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam., halaman 133.

1. Syarat Materil: Syarat ini sangat penting untuk menentukan keabsahan jual beli tanah, yang meliputi:
 - a. Pembeli harus memiliki hak untuk membeli tanah tersebut.
 - b. Penjual harus memiliki hak untuk menjual tanah tersebut.
 - c. Tanah yang diperjualbelikan harus sah dan tidak sedang dalam sengketa
2. Syarat Formal: Setelah syarat materiil terpenuhi, PPAT akan menyusun akta jual beli sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebelum akta jual beli dapat dibuat oleh PPAT, para pihak diwajibkan untuk menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan, yaitu:
 - a. Jika tanah sudah bersertifikat, harus disertakan sertifikat tanah asli dan bukti pembayaran biaya pendaftaran.
 - b. Jika tanah belum bersertifikat, diperlukan surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, dokumen tanah yang ada harus diperkuat oleh Kepala Desa dan Camat, serta dilengkapi dengan surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli untuk keperluan persertifikatan tanah setelah transaksi jual beli selesai.¹⁰ Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah mengatur sebagaimana yang ada terdapat pada pasal 19 Ayat 1 Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dalam

¹⁰ *Ibid*, halaman 137

peralihan hak atas tanah yang telah di atur dengan ketentuan ketentuan dan peraturan pemerintah.¹¹

Prinsip dasar dalam pembaruan agraria, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001, menekankan bahwa pengelolaan agraria dan sumber daya alam harus dilaksanakan dengan mengacu pada sejumlah nilai penting. Di antaranya adalah menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia serta menjunjung tinggi hak asasi manusia dalam setiap kebijakan yang diterapkan. Supremasi hukum juga menjadi landasan utama, dengan tetap mengakomodasi keberagaman yang ada dalam kerangka hukum nasional. Rakyat menjadi pusat perhatian, khususnya melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia. Pelaksanaan pembaruan agraria juga harus sejalan dengan prinsip demokrasi, keterbukaan, kepatuhan terhadap hukum, serta partisipasi aktif masyarakat.¹² Di dalam definisi ini mencakup pemahaman bahwa hak tidak hanya bersifat individual, tetapi juga terikat pada norma dan peraturan yang mengatur hubungan antara individu dengan masyarakat serta negara. Hak mencerminkan pengakuan dan perlindungan terhadap kepentingan individu dalam kerangka hukum yang lebih luas.

B. Perjanjian Pengikatan Jual beli

Transaksi jual beli tanah di indonesia cenderung menggunakan peraturan yang ada di peraturan perundang undangan yang berlaku. Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) merupakan salah satu mekanisme yang efisien dalam transaksi jual beli

¹¹ Larasati, Ayu, dkk (2020)"Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1, No. 1, halaman 129

¹² Arba, M., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 40-41.

sehingga dapat mengikat kedua belah pihak dalam transaksi. Di dalam Pengertiannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli, di mana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah dan pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. PPJB lahir dari kebiasaan masyarakat yang di mana masyarakat dalam membuat suatu perjanjian harus berdasarkan asas kebebasan berkontrak. PPJB biasanya di buat di bawah tangan dikarenakan beberapa alasan, seperti jika pembeli belum melunasi pembayarannya dan juga bisa terjadi jika akta tanah tersebut belum di pecah sehingga harus di buatnya PPJB untuk mengikat kedua belah pihak. Setiap perjanjian jual beli yang ter tuang di PPJB harus berisi harga beli hingga jatuh tempo pembayaran dan kapan akan di buatnya Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian jual beli juga dibuat di hadapan notaris berdasarkan pada pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata sehingga dapat memberi perlindungan hukum dan kepastian akan terjadinya transaksi tersebut. Perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris memiliki keunggulan tersendiri, terutama dalam hal kekuatan hukum dan keabsahan dokumen. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, yang berarti bahwa isi perjanjian tersebut diakui dan dijamin kebenarannya oleh hukum. Dengan adanya akta notaris, para pihak dapat memiliki bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari, karena akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara biasa.

Yang menjadi dasar dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli di Indonesia biasanya merujuk pada beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur pada transaksi jual beli dan hak dari para pihak yang terkait, baik itu pembeli ataupun penjual dalam lingkup properti atau tanah. Dimana tanah juga dapat dibagi dalam beberapa peraturan yang terkait. Ada beberapa peraturan yang relevan dengan PPJB yaitu:

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
2. Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (UUPA)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan

Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan notaris juga memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi para pihak, terutama bagi pihak pembeli. Notaris merupakan pejabat yang memiliki wewenang untuk menyusun akta autentik sesuai dengan ketentuan undang-undang. Kewenangan notaris sebagai pejabat publik berasal dari undang-undang yang memberikan hak kepada mereka untuk melaksanakan fungsi administrasi negara.¹³

Notaris akan memastikan bahwa semua syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, setra mengeluarkan akta yang di mana di tandatangani untuk dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadinya suatu peristiwa.¹⁴ Hal ini penting untuk mencegah terjadinya penipuan

¹³ Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris", *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 1, halaman 37

¹⁴ Dewi Ratnasari. (2021). Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), (Studi Kasus Pembelian Rumah Yang Masih Dalam Agunan Bank BTN di Bangkalan), Tesis, Universitas Islam Sultan Agung (UNNISLA), SEMARANG

atau penyalahgunaan yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menciptakan rasa aman dan nyaman bagi para pihak dalam menjalankan transaksi. Dan ada beberapa hal yang harus di perhatikan dalam pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) seperti:

1. Identitas Pembeli dan Penjual
2. Mendeskripsikan property atau tanah yang akan di jual
3. Harga jual dan cara pembayaran
4. Jangka waktu dalam penyelesaian transaksi
5. Hak dan Kewajiban dari masing masing Pihak
6. Sanksi atau akibat hukum jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam perjanjian jual beli, selalu terdapat subjek hukum (penjual dan pembeli), kesepakatan antara kedua belah pihak, serta hak dan kewajiban yang muncul di antara penjual dan pembeli. PPJB bersifat mengikat bagi pihak dalam keseriusan untuk memenuhi suatu perjanjian jual beli yang dilakukan atas hak atas dan bangunan di mana pada saatnya telah terjadi keseriusan dalam hal jual beli tersebut akan di tandai dengan pemenuhan pelunasan atas tanah dan bangunan setelah itu dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁵ selanjutnya dilakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah ke kantor Pertanahan baik di kota maupun di kabupaten setempat

¹⁵ Rosadi, A. G., (2020), "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 5, No. 2, halaman 247

guna di catatkan kepemilikan yang baru dan di simpan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kewenangan dalam pembuatan akta PPJB berada di tangan Notaris.¹⁶

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses atau tindakan yang menyebabkan perubahan suatu kepemilikan atau penguasaan atas suatu hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lainnya. Proses ini dilakukan dengan melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, dan pengalihan hak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah mempunyai tujuan untuk sebagai alat bukti yang kuat kepada pembeli untuk dapat mendaftarkan atau mencatatkan peralihan suatu hak atas tanah/bangunan di mana pada salah satu syaratnya harus di sertakan dengan alat bukti jual beli. Peralihan hak atas tanah harus di lakukan dengan memenuhi beberapa persyaratan dan prosedur yang telah di atur dalam hukum agrarian, seperti pendaftaran di kantor pertanahan, pembuatan akta jual beli, dan sebagainya guna memastikan bahwa perubahan kepemilikan tanah tersebut sah di mata hukum.

Di dalam UUPA pasal 16 itu mengatur tentang berbagai macam hak seperti, hak atas tanah, hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan sebagainya digunakan dan dapat berpindah haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan juga pada pasal 26 UUPA mengatur lebih mendalam tentang cara dalam peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan berbagai cara seperti jual beli, penukaran, penghibahan, dan pemberian dengan melalui wasiat.

¹⁶ Anjasmara, K. D., & Kawuryan, E. S., (2019), "Pertanggung jawaban notaris sebagai penerima titipan sertifikat hak atas tanah milik klien.". *Jurnal Ius*, Vol. 7, No.2, halaman 207

Pasal tersebut juga mengatur larangan memiliki hak kepada orang asing dan warga Negara ganda, dan apabila terjadi maka hak atas tanah tersebut akan di alihkan ke Negara sehingga implikasi batalnya peralihan juga di atur dalam pasal tersebut. Bukan hanya itu Pejabat Pembuat akta tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dokumen dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah

1. Surat Pemohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah ditanda tagani oleh penerima hak
2. Akta Jual Beli
3. Bukti identitas pihak yang mengalihkan (penjual)
4. Identitas pihak yang menerima (Pembeli)
5. Sertifikat Hak atas tanah yang diperjual belikan
6. Bukti Pelunasan pembayaran hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)
7. Bukti Pelunasan Pembayaran pajak(PPH).¹⁷

Dokumen-dokumen di atas merupakan persyaratan utama dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pemenuhan persyaratan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keabsahan dokumen-dokumen tersebut sangat penting untuk mencegah sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Oleh karena itu, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen sebelum menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan.

¹⁷ Saranaung, F. M.(2017) “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. *Lex Crimen*, Vol.6, No. 1, halaman 15

Salah satu dokumen penting dalam proses ini adalah Akta Jual Beli (AJB). Akta ini dibuat oleh PPAT sebagai bukti otentik adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. AJB harus memuat informasi yang jelas mengenai objek tanah yang diperjual belikan, harga transaksi, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam proses ini, PPAT juga memastikan bahwa pihak yang mengalihkan hak adalah pemilik sah yang tercantum dalam sertifikat tanah dan tidak ada pihak ketiga yang memiliki klaim atas tanah tersebut.

Selain itu, bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga menjadi dokumen yang wajib dilampirkan. PPH dibayarkan oleh pihak yang mengalihkan hak (penjual), sementara BPHTB dibayarkan oleh penerima hak (pembeli). Kewajiban membayar pajak ini diatur oleh undang-undang perpajakan, dan pelunasan pajak merupakan salah satu syarat agar proses pendaftaran peralihan hak dapat dilanjutkan di Kantor Pertanahan. Dengan pelunasan ini, negara memperoleh haknya, sekaligus memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik baru, tetapi juga memperbarui data pertanahan secara nasional. Dengan adanya pembaruan data ini, pemerintah dapat lebih mudah memantau status hukum tanah, mengelola tata ruang, serta merencanakan kebijakan pembangunan yang berkaitan dengan pertanahan. Oleh sebab itu, semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah harus memahami pentingnya kelengkapan dan keabsahan dokumen untuk mendukung.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Serta Syarat dan Ketentuan Hukum Yang Harus Dipenuhi Agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dapat Diakui Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Tanah dan properti merupakan aset berharga yang memiliki nilai ekonomi tinggi serta menjadi salah satu instrumen investasi populer di kalangan masyarakat. Transaksi jual beli properti dapat berjalan lancar apabila para pihak yang terlibat memenuhi semua klausul perjanjian secara adil dan bertanggung jawab. Hal ini mencakup pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian, tanpa ada pihak yang dirugikan. Untuk memastikan keamanan transaksi, penting bagi para pihak untuk memahami isi perjanjian secara menyeluruh, termasuk hak dan kewajiban masing-masing, serta memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum. Investasi dalam properti tidak hanya memberikan keuntungan ekonomi, tetapi juga perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Tetapi di dalam suatu perjanjian adakalanya perjanjian yang telah di sepakati tidak terlaksana dengan baik, ini terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian jual beli yang telah dibuat melalui kesepakatan bersama dimana satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.¹⁸ Proses jual beli tanah kerap menghadapi kendala, terutama dalam

¹⁸ Ramadhani, R. (2022), “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.”, *IURIS STUDIA : Jurnal Kajian Hukum*, Vol 3, No 1, halaman 48 .

tahap peralihan hak kepemilikan. Salah satu instrumen kunci dalam transaksi ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang berfungsi sebagai kesepakatan awal sebelum proses legalisasi melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum antara penjual dan pembeli, sekaligus mengikat kedua pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban sebelum peralihan hak secara resmi dilakukan. Agar PPJB diakui secara hukum, terdapat sejumlah syarat formal dan material yang wajib dipenuhi, khususnya dalam proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketidakpatuhan terhadap aspek legalitas, seperti ketiadaan klausul yang jelas atau ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum, dapat mengakibatkan PPJB dinyatakan tidak sah. Kondisi ini berisiko memicu sengketa di masa depan, seperti klaim kepemilikan ganda atau wanprestasi. Oleh karena itu, penyusunan PPJB harus dilakukan secara cermat sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keseimbangan hak, dan ketentuan perundang-undangan. Salah satu persyaratan pokok dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis. Hal ini memiliki peran krusial, terutama dalam memastikan kemudahan proses pembuktian di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal tersebut menjelaskan bahwa alat bukti yang sah dan diakui secara hukum meliputi: bukti tertulis, kesaksian dari pihak yang terlibat, dugaan atau asumsi yang logis, pengakuan dari salah satu pihak, serta sumpah yang diucapkan di hadapan hukum. Dengan adanya bentuk tertulis, proses pembuktian menjadi lebih terstruktur, akurat, dan minim risiko kesalahan interpretasi. Dokumen tertulis juga memberikan kepastian hukum karena memuat

klausul-klausul yang disepakati secara jelas oleh para pihak.

Meskipun demikian, KUHPerdota tetap mengakomodasi situasi di mana bukti tertulis tidak tersedia. Dalam kondisi demikian, pihak yang berkepentingan dapat menggunakan alat bukti lain yang sah, seperti kesaksian saksi atau pengakuan, untuk membuktikan eksistensi dan isi perjanjian. Namun, penggunaan alat bukti non-tertulis ini berpotensi mempersulit proses pembuktian karena bergantung pada ingatan, kredibilitas, dan konsistensi para pihak atau saksi. Oleh karena itu, pembuatan PPJB secara tertulis tidak hanya memenuhi aspek formalitas hukum, tetapi juga menjadi langkah preventif untuk menghindari sengketa serta memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Salah satu syarat utama dalam PPJB adalah bahwa perjanjian di buat dalam bentuk tertulis. Hal ini penting untuk diperhatikan, terutama dalam kaitannya dengan kemudahan proses pembuktian yang telah diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam pasal tersebut, terdapat beberapa alat bukti yang dapat digunakan, yaitu bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Ketika suatu perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, proses pembuktian akan menjadi lebih sederhana dan jelas. Namun, jika bukti tertulis tidak tersedia, hukum tetap memberikan kesempatan untuk menggunakan alat bukti lain yang diakui secara sah untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau perjanjian yang terjadi.¹⁹ Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara tertulis memiliki peran penting dalam memberikan jaminan hukum bahwa

¹⁹ Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. (2020). "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5, No 1, halaman 63.

kesepakatan antara penjual dan pembeli telah disetujui secara sah. Dokumen ini tidak hanya menjadi bukti tertulis yang mengikat, tetapi juga menjadi syarat utama dalam proses peralihan hak atas tanah, sesuai dengan regulasi pertanahan yang berlaku. Dalam konteks administrasi pertanahan, PPJB yang tertulis wajib dilampirkan sebagai dokumen pendukung saat mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak ke instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa adanya PPJB tertulis, proses administrasi ini tidak dapat dilanjutkan secara resmi.

Meskipun Kesepakatan lisan terkadang terjadi dalam transaksi jual beli, kesepakatan semacam ini tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai dalam proses administrasi peralihan hak. Hal ini disebabkan ketiadaan bukti tertulis yang dapat diverifikasi oleh pihak berwenang, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa atau ketidakpastian di kemudian hari. Dengan demikian, PPJB tertulis tidak hanya memenuhi aspek formalitas hukum, tetapi juga melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak secara proporsional. PPJB yang sah memiliki ketentuan hukum dimana harus dibuat dalam bentuk akta notaris, yaitu dokumen resmi yang dibuat di hadapan dan oleh seorang notaris dan menjadi bukti otentik atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. PPJB yang dapat diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah juga harus memenuhi unsur keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal ini mengatur bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat unsur utama, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat sesuatu;

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), syarat formil menjadi dasar prosedural yang harus dipenuhi agar perjanjian diakui secara hukum. Syarat formil ini mencakup kewajiban membuat perjanjian dalam bentuk tertulis, dilengkapi dengan tanda tangan para pihak yang terlibat sebagai bukti persetujuan. Selain itu, PPJB umumnya perlu dilegalisasi oleh notaris atau pejabat berwenang untuk memastikan keabsahan proses pembuatannya. Legalisasi ini tidak hanya sekadar formalitas, tetapi juga berfungsi untuk memverifikasi bahwa seluruh tahapan perjanjian telah sesuai dengan ketentuan hukum, seperti pencantuman identitas lengkap para pihak, deskripsi objek yang jelas, serta klausul hak dan kewajiban. Proses ini juga melibatkan pemeriksaan dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah atau surat keterangan bebas sengketa, untuk memastikan tidak ada pelanggaran prosedur yang dapat membatalkan perjanjian di kemudian hari. Dengan mematuhi syarat formil, PPJB tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memperkuat posisinya sebagai alat bukti yang diakui di pengadilan jika terjadi sengketa. Syarat formil yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam membuat PPJB adalah:

1. Dibuat secara tertulis
2. Ditandatangani oleh para pihak
3. Dibuat di bawah tangan atau dengan akta notaris
4. Memenuhi ketentuan dari perundang undangan

Syarat materiil berfokus pada substansi dan keabsahan isi perjanjian

berdasarkan prinsip hukum perdata. Syarat ini menuntut para pihak yang terlibat harus memiliki kecakapan hukum, seperti telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, agar dapat bertindak secara sah dalam transaksi. Objek perjanjian, yaitu tanah atau properti, wajib dijelaskan secara rinci, termasuk status kepemilikan, batas-batas wilayah, dan ketiadaan sengketa hukum. Selain itu, tujuan perjanjian harus sesuai dengan norma hukum dan tidak mengandung unsur penipuan, paksaan, atau kekeliruan yang dapat merugikan salah satu pihak. Seperti perjanjian tidak boleh mengikat jika salah satu pihak dipaksa menandatangani di bawah tekanan. Pemenuhan syarat materiil ini menjamin bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak hanya sekadar memenuhi aspek teknis seperti kelengkapan administratif atau kesesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga harus mencerminkan prinsip keadilan substantif yang menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antarpara pihak.

PPJB wajib mematuhi asas kebebasan berkontrak yang menjadi pilar utama hukum perjanjian, di mana para pihak bebas menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pembuatan perjanjian di hadapan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang merupakan langkah krusial. Proses ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan legalitas yang kuat melalui penyusunan akta otentik.

Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang bertujuan untuk bentuk perjanjian awal sebelum di lakukannya pengesahan resmi melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB ini memainkan peran penting dalam memastikan kesepakatan antara penjual dan juga pembeli sehingga memiliki kepastian hukum sebelum proses peralihan secara

formal di lakukan. Terdapat sejumlah ketentuan hukum yang harus diperhatikan agar PPJB dapat diakui dan diterima dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam pendaftarannya PPJB harus di lakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku , jika syarat-syarat hukum tidak terpenuhi, maka PPJB dapat dianggap tidak sah dan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Salah satu syarat utama dalam PPJB adalah bahwa perjanjian di buat dalam bentuk tertulis. Hal ini penting untuk diperhatikan, terutama dalam kaitannya dengan kemudahan proses pembuktian yang telah diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam pasal tersebut, terdapat beberapa alat bukti yang dapat digunakan, yaitu bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Ketika suatu perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, proses pembuktian akan menjadi lebih sederhana dan jelas. Namun, jika bukti tertulis tidak tersedia, hukum tetap memberikan kesempatan untuk menggunakan alat bukti lain yang diakui secara sah untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau perjanjian yang terjadi.²⁰ PPJB dibuat secara tertulis dapat memberikan jaminan bahwa adanya kesepakatan yang telah disetujui oleh penjual dan pembeli dan dapat dijadikan sebagai bukti dalam proses peralihan hak di kemudian hari, regulasi pertanahan yang berlaku serta di dalam PPJB juga menjadi syarat utama untuk dapat dia ajukan sebagai dokumen pendukung dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, meskipun dalam praktiknya

²⁰Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. (2020). "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5, No 1, halaman 63.

ada kesempatan secara lisan, hal tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat dalam proses administrasinya.

PPJB yang sah memiliki ketentuan hukum dimana harus dibuat dalam bentuk akta notaris, yaitu dokumen resmi yang dibuat di hadapan dan oleh seorang notaris dan menjadi bukti otentik atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. PPJB yang dapat diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah juga harus memenuhi unsur keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal ini mengatur bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat unsur utama, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat sesuatu;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), syarat formil menjadi dasar prosedural yang harus dipenuhi agar perjanjian diakui secara hukum. Syarat formil ini mencakup kewajiban membuat perjanjian dalam bentuk tertulis, dilengkapi dengan tanda tangan para pihak yang terlibat sebagai bukti persetujuan. Selain itu, PPJB umumnya perlu dilegalisasi oleh notaris atau pejabat berwenang untuk memastikan keabsahan proses pembuatannya. Legalisasi ini tidak hanya sekadar formalitas, tetapi juga berfungsi untuk memverifikasi bahwa seluruh tahapan perjanjian telah sesuai dengan ketentuan hukum, seperti pencantuman identitas lengkap para pihak, deskripsi objek yang jelas, serta klausul hak dan kewajiban. Proses ini juga melibatkan pemeriksaan dokumen pendukung, seperti

sertifikat tanah atau surat keterangan bebas sengketa, untuk memastikan tidak ada pelanggaran prosedur yang dapat membatalkan perjanjian di kemudian hari. Dengan mematuhi syarat formil, PPJB tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memperkuat posisinya sebagai alat bukti yang diakui di pengadilan jika terjadi sengketa. Syarat formil yang harus di penuhi oleh kedua belah pihak dalam membuat PPJB adalah:

1. Dibuat secara tertulis
2. Ditandatangani oleh para pihak
3. Dibuat di bawah tangan atau dengan akta notaris
4. Memenuhi ketentuan dari perundang undangan

Syarat materiil berfokus pada substansi dan keabsahan isi perjanjian berdasarkan prinsip hukum perdata. Syarat ini menuntut para pihak yang terlibat harus memiliki kecakapan hukum, seperti telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, agar dapat bertindak secara sah dalam transaksi. Objek perjanjian, yaitu tanah atau properti, wajib dijelaskan secara rinci, termasuk status kepemilikan, batas-batas wilayah, dan ketiadaan sengketa hukum. Selain itu, tujuan perjanjian harus sesuai dengan norma hukum dan tidak mengandung unsur penipuan, paksaan, atau kekeliruan yang dapat merugikan salah satu pihak. Seperi perjanjian tidak boleh mengikat jika salah satu pihak dipaksa menandatangani di bawah tekanan. Pemenuhan syarat materiil ini menjamin bahwa PPJB tidak hanya memenuhi aspek teknis, tetapi juga mencerminkan keadilan dan kepatuhan terhadap asas kebebasan berkontrak. Maka dari itu pembuatan perjanjian itu harus dilakukan di hadapan notaris Pembuatan perjanjian di hadapan notaris bertujuan

untuk memberikan legalitas yang kuat sehingga dapat menjadi bukti yang sah apabila di kemudian hari terjadi perselisihan atau permasalahan antara para pihak.²¹

Serta syarat materiilnya juga harus dipenuhi yang didasari pada pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kesepakatan
2. kecakapan hukum
3. suatu objek tertentu
4. serta sebab yang halal.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak dituangkan dalam bentuk akta notaris berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Hal ini disebabkan karena akta notaris memiliki kedudukan istimewa sebagai alat bukti otentik yang dijamin oleh hukum, berbeda dengan perjanjian di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya lebih terbatas. Sebagai dokumen resmi yang dibuat oleh pejabat berwenang, akta notaris memenuhi syarat formal dan material sesuai ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan. Meskipun hukum Indonesia memperbolehkan perjanjian jual beli tanah dibuat secara tertulis tanpa melibatkan notaris, transaksi yang melibatkan nilai ekonomi tinggi seperti properti atau tanah sangat disarankan untuk menggunakan akta notaris. Tujuannya adalah meminimalisasi risiko sengketa di masa depan, terutama terkait klaim ketidakabsahan perjanjian atau perbedaan penafsiran antara penjual dan pembeli. Dalam praktik, banyak kasus sengketa tanah bermula dari

²¹ Savitri, W. W. (2023). "Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil". *Begawan Abioso*, Vol 14, No 2, halaman 98

PPJB non-notaris yang sulit dibuktikan keabsahannya, sehingga menghambat penyelesaian hukum secara efektif. Status kepemilikan tanah sebagai objek transaksi juga menjadi faktor penentu keabsahan PPJB. Tanah yang menjadi subjek perjanjian wajib memiliki sertifikat hak milik atau hak guna yang sah, terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan bebas dari status sengketa. Tanah dengan status adat atau belum bersertifikat tidak dapat langsung dijadikan objek PPJB karena belum memenuhi syarat administratif untuk proses peralihan hak. Proses sertifikasi tanah harus diselesaikan terlebih dahulu agar hak kepemilikan diakui secara hukum. Selain itu, tanah yang sedang dalam sengketa kepemilikan atau belum jelas status hukumnya berpotensi memicu konflik saat proses pendaftaran peralihan hak di BPN. Oleh karena itu, calon pembeli perlu melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap riwayat kepemilikan tanah, status sertifikat, dan kemungkinan adanya gugatan hukum terkait tanah tersebut. Banyak kasus menunjukkan bahwa kelalaian dalam verifikasi status tanah seperti mengabaikan status sengketa atau ketiadaan sertifikat menyebabkan pembeli mengalami kerugian materiil dan hambatan hukum saat mengurus peralihan hak. Dengan demikian, kombinasi antara PPJB berbasis akta notaris dan kepastian status hukum tanah menjadi kunci utama dalam menciptakan transaksi properti yang aman dan memiliki kekuatan hukum tetap. Langkah ini tidak hanya melindungi hak para pihak, tetapi juga memudahkan penyelesaian hukum jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

Dalam merancang suatu perjanjian, penting untuk memastikan keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak secara adil dan terukur. Penyusunan

klausul yang jelas dan proporsional akan meminimalkan potensi konflik, karena setiap pihak memahami batasan tanggung jawabnya. Namun sering kali sengketa kerap muncul akibat wanprestasi (kelalaian memenuhi kewajiban) yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Bentuk wanprestasi ini dapat bagi ke dalam tiga kategori utama, masing-masing dengan karakteristik dan implikasi hukumnya tersendiri.

Pertama, keterlambatan pemenuhan kewajiban menjadi pemicu sengketa yang sering ditemui. Misalnya, salah satu pihak gagal memenuhi tenggat waktu yang telah disepakati, seperti keterlambatan penyerahan barang, pembayaran cicilan, atau penyelesaian proyek. Kondisi ini tidak hanya mengganggu perencanaan pihak terdampak tetapi juga dapat menimbulkan kerugian finansial atau operasional. Dalam konteks hukum, keterlambatan ini dianggap sebagai pelanggaran terhadap isi perjanjian, meskipun niat untuk memenuhi kewajiban tetap ada.

Kedua, pengingkaran janji terjadi ketika salah satu pihak secara terang-terangan menolak memenuhi klausul yang telah disepakati, meskipun secara teknis memungkinkan untuk dipenuhi. Contohnya, penjual menolak menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang tercantum dalam kontrak, atau pembeli mengabaikan kewajiban pembayaran tanpa alasan yang sah. Bentuk wanprestasi ini mencerminkan itikad buruk sehingga seringkali berujung pada tuntutan ganti rugi atau pemutusan kontrak sepihak oleh pihak yang dirugikan.

Ketiga, pembatalan sepihak tanpa dasar hukum yang valid merupakan bentuk wanprestasi yang paling merusak iklim kepercayaan dalam hubungan kontraktual.

Misalnya, salah pihak tiba-tiba menghentikan kerja sama tanpa pemberitahuan resmi, negosiasi ulang, atau alasan yang diatur dalam klausul *force majeure*. Tindakan ini tidak hanya melanggar asas keseimbangan dalam perjanjian tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian struktural, seperti terganggunya rantai pasok atau investasi yang telah dikeluarkan. Secara hukum, pembatalan sepihak hanya diakui jika terdapat klausul eksplisit dalam kontrak atau alasan yang diatur undang-undang.

PPJB harus dibuat dengan mencerminkan prinsip keadilan dan keseimbangan antara para pihak. Perjanjian yang dibuat dengan adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan dapat dibatalkan secara hukum. Pembeli harus memastikan bahwa perjanjian yang ditandatangani telah dipahami secara menyeluruh dan tidak mengandung klausul yang merugikan. Penjual juga harus memahami hak dan kewajibannya agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Transaksi jual beli tanah bukan hanya sekedar kesepakatan antara dua pihak, tetapi juga melibatkan berbagai aspek hukum yang harus diperhatikan dengan seksama. Setiap klausul dalam PPJB harus disusun dengan jelas agar tidak terjadi multitafsir yang dapat merugikan salah satu pihak. Dalam banyak kasus, perjanjian yang tidak dibuat secara transparan akhirnya menjadi pemicu sengketa yang berkepanjangan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memainkan peran sentral dalam transaksi jual beli tanah, tidak hanya sebagai dokumen administratif, tetapi sebagai instrumen hukum yang menjamin kepastian, keamanan, dan perlindungan hak para pihak. Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, PPJB berfungsi sebagai dasar hukum sementara yang mengikat penjual dan pembeli sebelum proses peralihan hak

atas tanah disahkan secara resmi melalui pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

1. Peran PPJB sebagai Alat Pengikat Hukum Antara Para Pihak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengikat penjual dan pembeli dalam transaksi properti, memastikan kedua pihak memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan tertulis. Dalam PPJB, pembeli diwajibkan melakukan pembayaran bertahap, seperti uang muka atau pelunasan sesuai jadwal yang disepakati, sementara penjual harus menyerahkan dokumen kepemilikan tanah serta menjamin tidak akan mengalihkan objek tanah ke pihak lain selama masa perjanjian. Tanpa PPJB, transaksi hanya mengandalkan kesepakatan lisan yang rentan diingkari, terutama mengingat nilai transaksi tanah yang tinggi dan kompleksitas kepentingan yang terlibat. Klausul sanksi administratif dalam PPJB, seperti denda atau ganti rugi, menjadi mekanisme pencegah wanprestasi, memastikan komitmen kedua pihak terlaksana. .

2. PPJB sebagai Bukti Hukum untuk Proses Administrasi di BPN

PPJB yang sah secara hukum menjadi dokumen krusial dalam proses pendaftaran peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah wajib dilengkapi dokumen perjanjian yang memenuhi syarat formil (*prosedural*) dan materiil (*substansi*). PPJB yang telah dilegalisasi oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diakui sebagai bukti transaksi awal yang valid. Tanpa keabsahan PPJB, BPN

berhak menolak permohonan pendaftaran, sehingga kepemilikan tanah tidak dapat dialihkan secara resmi. Legalitas PPJB ini menjembatani kesepakatan privat dengan pengakuan negara, memastikan transaksi tercatat dalam sistem hukum Indonesia. Proses ini juga mencegah praktik spekulasi atau manipulasi dokumen, karena BPN akan memverifikasi kesesuaian antara isi PPJB dan data fisik serta yuridis tanah.

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli dan Penjual Melalui PPJB

PPJB memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Bagi pembeli, PPJB menjadi tameng dari risiko double selling, karena penjual secara hukum terikat untuk tidak menjual objek tanah ke pihak lain selama masa perjanjian. Di sisi lain, penjual terlindungi dari pembatalan sepihak oleh pembeli, terutama jika telah menerima uang muka sebagai tanda keseriusan transaksi. PPJB juga memuat klausul yang menjamin kejelasan objek tanah, seperti status sertifikat (hak milik, hak guna bangunan), batas-batas tanah yang disepakati, dan jaminan bahwa tanah bebas dari sengketa. Jika di kemudian hari ditemukan cacat tersembunyi, seperti klaim pihak ketiga atau ketidaksesuaian luas tanah, pembeli dapat mengajukan gugatan berdasarkan pelanggaran klausul dalam PPJB. PPJB tidak hanya mengatur hak dan kewajiban, tetapi juga menjadi alat mitigasi risiko bagi kedua belah pihak.

4. PPJB sebagai Pencegah Sengketa dan Pedoman Penyelesaian Konflik

PPJB yang dirumuskan secara detail dan transparan berperan sebagai panduan dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa. Klausul tentang

mekanisme penyelesaian konflik, seperti mediasi, arbitrase, atau jalur pengadilan, memastikan para pihak memiliki opsi yang jelas jika terjadi perselisihan. Misalnya, jika pembeli terlambat membayar cicilan, PPJB dapat mengatur besaran denda atau tenggat toleransi sebelum perjanjian dibatalkan. Begitu pula, klausul tentang kondisi tanah saat serah terima seperti kebersihan, akses jalan, atau utilitas mengurangi ruang interpretasi subjektif yang kerap memicu konflik. Dalam praktik, banyak sengketa tanah bersumber dari ketiadaan PPJB atau perjanjian yang tidak memadai, seperti ketidakjelasan status kepemilikan atau ketiadaan saksi yang kompeten. Dengan PPJB yang benar maka potensi sengketa dapat diminimalkan sejak awal.

5. PPJB sebagai Penguatan Posisi Hukum dalam Sengketa di Pengadilan

PPJB yang memenuhi syarat formil dan materiil dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Jika terjadi wanprestasi, seperti penjual yang menolak menyerahkan sertifikat atau pembeli yang gagal melunasi pembayaran, PPJB menjadi dasar hukum untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi. PPJB yang tidak mencantumkan identifikasi jelas objek tanah (seperti nomor sertifikat dan luas) dinyatakan batal demi hukum, sehingga pembeli berhak meminta pengembalian dana. PPJB juga memperkuat posisi pihak yang dirugikan dalam proses hukum, karena hakim akan merujuk pada klausul perjanjian untuk menilai kesalahan dan menetapkan sanksi. Dengan kata lain, PPJB tidak hanya mengikat secara moral, tetapi juga memiliki daya eksekusi

yang diakui oleh sistem peradilan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan dokumen krusial dalam transaksi jual beli tanah yang harus memenuhi syarat hukum formal dan material agar diakui sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Syarat formal mencakup prosedur administratif, seperti pembuatan PPJB secara tertulis dengan melibatkan notaris dan mencantumkan identitas lengkap para pihak. Sementara syarat material meliputi substansi hukum, seperti kepastian status kepemilikan tanah oleh penjual dan kejelasan objek tanah yang diperjualbelikan. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, BPN berhak menolak permohonan pengalihan hak atas tanah karena PPJB dianggap tidak sah. Hal ini berisiko membatalkan transaksi atau menghambat proses administrasi, sehingga kedua pihak harus memastikan semua ketentuan hukum dipenuhi sejak awal.

Sengketa tanah sering muncul akibat PPJB yang tidak memenuhi syarat. Seperti PPJB yang dibuat tanpa akta notaris (hanya di bawah tangan) mudah digugat karena dianggap lemah secara hukum. Masalah lain muncul ketika status tanah tidak jelas, seperti tanah tanpa sertifikat, sedang dalam sengketa, atau dijaminkan ke pihak ketiga. Penjual yang tidak memiliki hak sah atas tanah, misalnya menjual tanah warisan yang belum dibagi secara resmi, juga berpotensi menimbulkan konflik. Pembeli yang tidak cermat bisa kehilangan uang atau gagal menguasai tanah, sementara penjual mungkin terkena tuntutan hukum. Kasus seperti ini sering berlarut ke pengadilan, menghabiskan waktu dan biaya, serta merusak hubungan antar-pihak.

PPJB yang sah bukan hanya dokumen administratif, tetapi alat hukum yang

memberikan kepastian dan perlindungan. Misalnya, jika penjual ingkar janji, pembeli dapat menggunakan PPJB sah untuk menuntut ganti rugi atau memaksa eksekusi transaksi melalui pengadilan. Dokumen ini juga menjadi bukti transaksi yang transparan, memudahkan BPN memverifikasi keabsahan pengalihan hak. Klausul jelas dalam PPJB, seperti batas waktu serah terima tanah atau sanksi keterlambatan, juga mencegah kesalahpahaman di kemudian hari. Dengan demikian, PPJB yang lengkap dan sah menjadi fondasi utama untuk menghindari sengketa dan menjamin hak kedua belah pihak. Agar PPJB sah secara hukum, ada beberapa langkah praktis yang perlu dilakukan. Pertama, pastikan sertifikat tanah asli telah diverifikasi ke BPN untuk memastikan tidak ada sengketa, hipotek, atau masalah legal lainnya. Kedua, libatkan notaris dalam pembuatan PPJB karena mereka memahami prosedur hukum dan dapat memastikan syarat formal-material terpenuhi. Ketiga, verifikasi identitas penjual secara detail, termasuk kepastian bahwa ia adalah pemilik sah tanah tersebut. Keempat, cantumkan klausul perlindungan seperti jaminan ganti rugi jika tanah ternyata bermasalah atau sanksi jika salah pihak melanggar kesepakatan.

PPJB yang sah adalah kunci transaksi jual beli tanah yang aman dan diakui negara. Kedua pihak wajib memahami bahwa PPJB bukan sekadar formalitas, melainkan langkah hukum untuk melindungi kepentingan mereka. Tanpa PPJB yang memenuhi syarat, transaksi berisiko dibatalkan, hak kepemilikan tidak bisa dialihkan, dan sengketa hukum sulit dihindari. Untuk itu, kolaborasi dengan notaris atau konsultan hukum sangat disarankan guna memastikan semua prosedur dilakukan sesuai aturan

B. Perbandingan Antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dengan Akta Jual Beli (AJB) Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) adalah dua instrumen hukum yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Meskipun keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, terdapat perbedaan mendasar dalam hal fungsi, kekuatan hukum, dan prosedur pelaksanaannya. PPJB umumnya dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak sebelum proses jual beli resmi dilakukan. Dalam PPJB, para pihak menyepakati syarat dan ketentuan tertentu yang harus dipenuhi sebelum akta jual beli dibuat. PPJB ini bersifat sementara dan belum mengakibatkan peralihan hak secara langsung, melainkan hanya mengikat para pihak untuk memenuhi kewajiban mereka sesuai kesepakatan. Misalnya, PPJB sering digunakan dalam transaksi properti yang masih dalam tahap pembangunan, di mana pembeli membayar secara bertahap sebelum properti tersebut selesai dibangun. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai jaminan awal bahwa transaksi akan dilanjutkan setelah semua syarat terpenuhi.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen hukum yang bersifat final dan mengikat secara penuh. AJB dibuat di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berfungsi sebagai bukti sah bahwa hak atas tanah telah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Proses pembuatan AJB biasanya dilakukan setelah semua syarat yang tercantum dalam PPJB terpenuhi, seperti pembayaran lunas oleh pembeli atau pemenuhan kewajiban administratif lainnya.

AJB tidak sekadar menjadi bukti transaksi, melainkan alat hukum yang

menjamin legitimasi, keamanan, dan keabsahan peralihan hak atas tanah. AJB berperan sebagai dokumen sah yang diakui negara, mengikat para pihak secara hukum, dan mencegah sengketa di masa depan. Keberadaannya didukung oleh landasan hukum kuat, seperti Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan secara tertulis melalui pejabat berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses pembuatan AJB juga melibatkan verifikasi ketat terhadap status tanah, kepemilikan, dan kewajiban pajak, sehingga memastikan transaksi berjalan transparan dan sesuai prinsip kehati-hatian. Selain itu, AJB menjadi syarat administratif utama untuk pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa AJB yang memenuhi syarat formil dan materil, proses administrasi tidak dapat dilanjutkan, dan hak kepemilikan tidak sah secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa AJB bukan hanya formalitas, tetapi pondasi hukum yang melindungi hak penjual dan pembeli. Adapun peran AJB secara umum adalah:

1. Peran AJB sebagai Dokumen Sah

Akta Jual Beli (AJB) memegang peran krusial dalam sistem hukum pertanahan Indonesia sebagai instrumen yuridis yang memberikan kepastian hukum bagi transaksi peralihan hak atas tanah. Keberadaan AJB tidak sekadar administratif, tetapi memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai bukti sah kesepakatan antara penjual dan pembeli. Landasan hukumnya tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), yang mewajibkan peralihan hak atas tanah dilakukan secara tertulis melalui pejabat berwenang,

seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai dokumen sah, AJB harus memenuhi syarat formal (tata cara pembuatan) dan material (substansi isi). Syarat formal meliputi pembuatan oleh PPAT, sedangkan syarat material mencakup kejelasan objek tanah dan kesepakatan para pihak. Konsep akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara memperkuat posisi AJB sebagai dokumen dengan kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. PPAT melakukan verifikasi ketat, seperti memeriksa sertifikat tanah, status bebas sengketa, dan pelunasan pajak, sehingga AJB mencerminkan prinsip kehati-hatian untuk mencegah maladministrasi.

2. Syarat Administratif Pendaftaran Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, atau warisan memerlukan pemenuhan syarat administratif untuk legalisasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Prosedur ini meliputi penyediaan dokumen seperti identitas para pihak, bukti kepemilikan tanah sebelumnya, pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), serta akta yang dibuat PPAT. Tujuannya adalah memastikan transaksi dilakukan secara sukarela, sah, dan tidak melanggar hak pihak ketiga. AJB sebagai akta otentik menjadi syarat utama pendaftaran di BPN, sehingga pemahaman terhadap prosedur administratif ini penting untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum transaksi.

3. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

AJB berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam transaksi tanah yang bernilai tinggi. UUPA menegaskan

kewajiban pencatatan peralihan hak sebagai syarat sah transaksi. PPAT memverifikasi identitas, status tanah, dan kesepakatan bebas dari cacat hukum (seperti paksaan atau penipuan), sementara Pasal 1320 KUHPdata mengatur syarat sah perjanjian, seperti kesepakatan sukarela dan objek yang jelas. Jika syarat ini tidak terpenuhi, AJB dapat dibatalkan melalui pengadilan. Kekuatan AJB sebagai akta otentik (Pasal 1870 KUHPdata) menjadikannya alat bukti utama dalam sengketa. Perlindungan ini merupakan hasil sinergi antara peraturan hukum, peran PPAT, dan kesadaran hukum para pihak. Dengan demikian, AJB tidak hanya mengikat secara privat, tetapi juga menjamin transparansi dan keadilan.

4. Pencegahan Sengketa di Kemudian Hari

AJB berperan sebagai "penjaga gerbang" yang mencegah sengketa melalui prosedur hukum ketat. Notaris atau PPAT memastikan semua aspek transaksi, seperti kesepakatan harga, deskripsi tanah, dan status hukum, telah diverifikasi. Tanpa AJB, transaksi rentan dianggap cacat hukum dan dibatalkan. Proses balik nama sertifikat di BPN hanya dapat dilakukan dengan AJB yang sah, sehingga kepemilikan baru diakui secara resmi. Pasal 1320 KUHPdata dan UUPA menegaskan pentingnya kesepakatan sukarela, kecakapan hukum, dan objek yang jelas sebagai syarat transaksi sah. Dengan mematuhi prosedur ini, AJB menjadi investasi hukum yang melindungi kepentingan jangka panjang, mengurangi risiko sengketa, dan memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan.

Perbedaan utama antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta

Jual Beli (AJB) terletak pada kekuatan hukumnya dalam menyelesaikan sengketa. PPJB, meskipun mengikat secara hukum, tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Artinya, jika salah satu pihak melanggar kesepakatan (misalnya penjual tiba-tiba membatalkan transaksi setelah menerima uang muka), pihak yang dirugikan harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pelaksanaan perjanjian atau ganti rugi. Proses ini seringkali rumit, memakan waktu berbulan-bulan hingga bertahun-tahun, dan memerlukan biaya besar untuk administrasi serta pengacara.

AJB yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan eksekutorial. Artinya, dokumen ini bisa langsung dijadikan alat bukti sah untuk menuntut hak tanpa menunggu putusan pengadilan. Jika pembeli sudah membayar lunas tetapi penjual menolak menyerahkan tanah, pembeli dapat meminta pengadilan atau BPN untuk memaksa penjual menyerahkan hak berdasarkan AJB. Kekuatan eksekutorial ini membuat AJB jauh lebih efektif dalam melindungi kepentingan para pihak. Misalnya, dalam kasus PPJB, yang sudah membayar 50% harga tanah bisa dirugikan jika penjual menghilang dan transaksi terhenti. Ia harus melalui proses gugatan yang panjang dan mahal. Sedangkan dengan AJB, ketika penjual ingkar janji, ia bisa langsung menggunakan AJB yang sah untuk menyelesaikan masalah tanpa prosedur berbelit. Inilah mengapa AJB dianggap memberikan kepastian hukum lebih tinggi dibanding PPJB. Dari segi waktu, biaya, dan perlindungan, AJB jelas lebih unggul. PPJB cocok digunakan sebagai dokumen awal untuk mengikat kesepakatan sementara, tetapi AJB wajib dibuat dan didaftarkan ke BPN sebelum kepemilikan tanah benar-benar dialihkan. Bagi pembeli, memastikan transaksi menggunakan AJB yang dibuat oleh PPAT

adalah langkah bijak untuk menghindari risiko sengketa atau kerugian finansial di masa depan. Singkatnya, AJB bukan hanya bukti transaksi, tetapi juga "senjata hukum" yang memastikan hak dan kewajiban terlindungi secara adil dan efisien. PPJB umumnya dilaksanakan oleh pengembang, di mana pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah disepakati. Di sisi lain, pengembang berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan bersama. Dengan demikian, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar sesuai jadwal yang telah ditentukan, dan dapat pula ditetapkan syarat-syarat yang bersifat timbal balik²². Dalam praktiknya, terdapat dua jenis PPJB, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Perbedaan antara keduanya adalah sebagai berikut:

1. PPJB lunas

- a. Memuat klausul pemberian kuasa; Pembeli harus memperoleh kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin adanya terlaksananya hak-hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut, dan kuasa ini tidak akan berakhir karena alasan apa pun;
- b. Perjanjian ini tidak akan batal meskipun salah satu pihak meninggal dunia, melainkan akan tetap berlaku dan diteruskan oleh ahli warisnya.

2. PPJB tidak lunas

Memuat klausul yang mengatur kondisi jika transaksi jual beli dibatalkan

²² Paramita, Arina Ratna; Yunanto; & Hendrawati, Dewi. (2016). "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, halaman 1

ditengah jalan (misalnya: pembeli membatalkan pembelian, atau alasan lainnya).²³

Proses pembuatan PPJB dan AJB juga memiliki perbedaan signifikan. PPJB biasanya dibuat secara sederhana dan dapat disusun oleh para pihak tanpa harus melibatkan notaris atau PPAT, meskipun dalam praktiknya banyak pihak yang tetap meminta bantuan notaris untuk memastikan keabsahan perjanjian. Notaris atau PPAT dapat membantu memastikan bahwa PPJB memenuhi semua persyaratan hukum dan melindungi kepentingan para pihak. Sementara itu, AJB harus dibuat di hadapan notaris atau PPAT yang berwenang, karena hanya mereka yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang diakui oleh hukum. Proses pembuatan AJB juga melibatkan verifikasi dokumen dan pemeriksaan fisik tanah oleh PPAT untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan bebas dari sengketa dan memenuhi semua persyaratan hukum. Verifikasi ini mencakup pemeriksaan sertifikat tanah, status kepemilikan, dan beban-beban yang mungkin melekat pada tanah tersebut.

Selain memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual juga memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi pembeli. Perlindungan tersebut mencakup beberapa aspek penting, antara lain:

1. Aspek Perpajakan

Dalam hal perpajakan, pembeli tidak perlu menanggung beban pajak penjualan jika penjual meninggal dunia. Hal ini disebabkan karena Pajak

²³ Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development*, Vol. 11, No. 1, halaman 272.

Penghasilan (PPh) telah dilunasi sebelum PPJB ditandatangani. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 1 Ayat (3) Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Sebelum peraturan ini berlaku, dalam praktiknya, PPh seringkali belum dibayarkan pada saat pembuatan PPJB dan kuasa menjual. Akibatnya, jika penjual meninggal dunia, beban PPh justru dibebankan kepada pembeli, dan pembayaran PPh biasanya baru dilakukan saat pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dengan adanya peraturan ini, risiko tersebut dapat dihindari.

2. Kepemilikan yang Sah dan Terjamin

Kepemilikan tanah atau bangunan secara sah dapat dibuktikan melalui PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris. Dokumen ini memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Jika penjual meninggal dunia, ahli waris tidak dapat menggugat atau mengganggu kepemilikan tanah tersebut, meskipun Akta Jual Beli (AJB) belum dibuat. Hal ini karena ahli waris wajib tunduk pada ketentuan yang tercantum dalam klausul PPJB dan kuasa menjual. Dengan demikian, pembeli memiliki kepastian hukum yang jelas atas hak kepemilikannya.

Dengan adanya PPJB dan kuasa menjual, pembeli tidak hanya mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan, tetapi juga terlindungi dari risiko finansial dan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari. Ini menjadikan PPJB sebagai instrumen penting dalam transaksi jual beli properti, terutama dalam melindungi

hak-hak pembeli.²⁴ Dalam dunia properti, transaksi jual beli merupakan hal yang umum terjadi baik pembelian atau penjualan tanah ataupun bangunan, dalam prosesnya transaksi tersebut banyak melibatkan tahapan serta pertimbangan hukum. Salah satu tahapan yang penting dalam transaksi ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri dimana dokumen-dokumen yang mengikat kedua belah pihak itu cukup untuk memastikan bahwa proses jual beli dapat dan akan dilaksanakan dengan baik sesuai kesepakatan yang dibuat. Di dalam perjanjian tersebut banyak mencakup aspek tentang hak dan kewajiban dari pembeli ataupun penjual yang mengaturnya serta klausul-klausul yang akan mengatur apabila terjadinya pelanggaran atau keadaan yang diluar kendali. Oleh sebab itu perlunya pemahaman yang mendalam akan hak dan kewajiban dalam PPJB agar transaksi berjalan dengan lancar dan terhindar dari masalah hukum.

Hak dan Kewajiban Penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penjual memiliki sejumlah hak yang dilindungi dalam perjanjian jual beli, salah satunya adalah hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam PPJB. Pembayaran tersebut dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, tergantung pada metode, jumlah, dan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Selain itu, penjual juga berhak untuk memastikan bahwa transaksi berjalan dengan kepastian, yaitu dengan menjamin bahwa pembeli memenuhi kewajibannya, seperti pelunasan pembayaran atau pemenuhan persyaratan lainnya yang telah dicantumkan dalam perjanjian. Jika pembeli gagal memenuhi kewajiban tersebut, penjual berhak membatalkan perjanjian atau

²⁴ *Ibid*,

menuntut ganti rugi sesuai ketentuan dalam PPJB. Dalam kondisi di mana pembeli melanggar kesepakatan, misalnya tidak melakukan pembayaran secara tepat waktu, penjual juga berhak menawarkan atau menjual objek perjanjian kepada pihak lain, selama hal ini telah diatur dalam ketentuan perjanjian.

Di sisi lain, penjual juga memiliki sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi selama masa berlakunya PPJB. Salah satu kewajiban utama adalah menjaga keutuhan dan kondisi objek jual beli, baik itu tanah maupun properti, hingga seluruh proses jual beli diselesaikan. Penjual tidak diperkenankan untuk merusak, mengubah, ataupun mengalihkan objek kepada pihak ketiga selama perjanjian masih berlaku. Selain itu, penjual juga bertanggung jawab dalam hal administratif, seperti memastikan legalitas kepemilikan tanah melalui sertifikat yang sah, memastikan objek tidak dalam status sengketa, dan bebas dari hak tanggungan atau penyitaan. Kewajiban lainnya adalah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) setelah seluruh persyaratan dari pihak pembeli telah dipenuhi, baik dalam bentuk pelunasan tunai maupun cicilan. Penjual tidak boleh menolak untuk menandatangani AJB tanpa alasan yang dibenarkan secara hukum.

1. Hak dan Kewajiban Penjual

Penjual memiliki sejumlah hak penting dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, salah satunya adalah hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembayaran ini dapat dilakukan baik secara tunai maupun cicilan, dengan mekanisme yang disusun bersama oleh kedua belah pihak. Selain itu, penjual juga memiliki hak untuk memastikan kepastian jalannya transaksi,

yang berarti penjual berhak menilai apakah pembeli mampu dan bersedia memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, seperti pelunasan pembayaran atau pemenuhan syarat lainnya. Jika pembeli gagal melaksanakan kewajibannya, penjual berhak untuk membatalkan perjanjian atau menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam PPJB. Dalam situasi di mana pembeli melanggar kesepakatan, seperti tidak menyelesaikan pembayaran atau melanggar ketentuan dalam perjanjian, penjual juga memiliki hak untuk menawarkan atau menjual objek kepada pihak lain, selama tindakan tersebut telah diatur dalam isi perjanjian yang disepakati. Di sisi lain, penjual juga memiliki sejumlah kewajiban yang tidak kalah pentingnya. Salah satunya adalah menjaga kondisi fisik dan hukum dari objek yang diperjanjikan, baik berupa tanah maupun properti, hingga proses jual beli selesai sepenuhnya. Penjual tidak diperkenankan untuk merusak, mengubah, atau mengalihkan objek tersebut kepada pihak ketiga selama perjanjian masih berlaku. Dalam aspek administratif, penjual wajib memastikan bahwa objek jual beli memiliki legalitas yang sah, seperti sertifikat kepemilikan yang bebas dari sengketa, tidak dibebani hak tanggungan, dan tidak dalam status sita. Terakhir, setelah pembeli menyelesaikan kewajibannya, baik secara tunai maupun angsuran, penjual berkewajiban untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Penjual tidak dapat menolak penandatanganan AJB kecuali ada alasan hukum yang jelas dan dapat dibenarkan.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli memiliki hak-hak tertentu dalam transaksi jual beli, salah satunya adalah hak untuk menerima objek jual beli, baik tanah maupun properti, dalam kondisi yang telah disepakati sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Jika objek yang dimaksud masih dalam tahap pembangunan, pembeli berhak memastikan bahwa spesifikasi bangunan sesuai dengan kesepakatan awal. Selain itu, apabila penjual melanggar ketentuan perjanjian, seperti menolak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atau menjual objek kepada pihak lain, maka pembeli berhak menempuh jalur hukum untuk menuntut keadilan. Dalam kasus pelanggaran yang lebih berat, pembeli juga berhak membatalkan perjanjian dan meminta pengembalian seluruh dana yang telah dibayarkan, termasuk tuntutan ganti rugi jika hal tersebut telah diatur dalam isi perjanjian.

Di samping hak-haknya, pembeli juga memiliki sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban utama adalah membayar harga tanah atau properti sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB, baik secara tunai maupun melalui cicilan. Bila pembayaran dilakukan secara bertahap, pembeli harus mematuhi jadwal yang telah ditentukan. Selain itu, pembeli diwajibkan untuk memeriksa keabsahan objek jual beli, termasuk status kepemilikan, keaslian sertifikat tanah, dan apakah terdapat beban hukum atau hak tanggungan yang melekat pada objek tersebut. Langkah ini penting untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Setelah seluruh kewajiban terpenuhi, pembeli berkewajiban untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dan tidak

diperkenankan menolak penandatanganan tanpa adanya alasan hukum yang sah.

3. Hak dan Kewajiban Bersama

Dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan secara seimbang. Salah satu hak yang dimiliki bersama adalah mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan isi perjanjian serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan ini mencakup kepastian hukum atas transaksi, objek jual beli, dan hak-hak yang melekat pada masing-masing pihak. Apabila terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan tersebut dapat diajukan untuk memaksa pelaksanaan isi perjanjian atau untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami. Kedua belah pihak juga memiliki kewajiban bersama yang harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab. Salah satu kewajiban penting adalah bersikap dengan itikad baik selama proses pelaksanaan perjanjian. Itikad baik ini meliputi kejujuran, keterbukaan, serta kesediaan untuk bekerja sama dalam menyelesaikan berbagai persoalan yang mungkin timbul selama proses jual beli berlangsung. Selain itu, kedua pihak juga diwajibkan untuk mematuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku, termasuk aturan terkait pertanahan, perpajakan, serta regulasi lain yang relevan dengan pelaksanaan transaksi jual beli tanah atau properti.

PPJB juga memiliki Klausul Penting untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban para pihak secara adil dan jelas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memuat sejumlah klausul penting yang bersifat mendasar. Salah satu klausul utama adalah klausul pembayaran, yang mengatur secara rinci mengenai jumlah, cara, serta waktu pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Klausul ini bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman serta memberikan kepastian dalam proses transaksi. Selain itu, penting juga dicantumkan klausul sanksi yang berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Klausul ini dapat mencakup sanksi berupa denda, pembatalan perjanjian, atau bentuk kompensasi lainnya. Dalam hal terjadi perselisihan, PPJB juga perlu memuat klausul penyelesaian sengketa yang menjelaskan mekanisme penyelesaian, baik melalui jalur mediasi, arbitrase, maupun pengadilan, tergantung pada kesepakatan para pihak. Tak kalah penting adalah klausul *force majeure*, yang mengatur langkah-langkah atau tindakan yang harus diambil apabila muncul kondisi di luar kendali manusia, seperti bencana alam, wabah, atau kebijakan pemerintah yang dapat memengaruhi kelangsungan perjanjian. Dengan mencantumkan klausul-klausul tersebut secara lengkap, PPJB menjadi dokumen hukum yang tidak hanya sah secara formal, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi kedua belah pihak.

Hukum Pertanahan di Indonesia juga mengatur bagaimana hak milik itu, hak milik atas tanah itu adalah hak tertinggi yang dapat di miliki oleh individu atau badan hukum. Namun, hak-hak tersebut tidak bersifat multak dan hak tersebut dapat berakhir dalam beberapa kondisi tertentu yang telah di atur sesuai dengan UU yang

berlaku yaitu UU no 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemahaman mengenai hapusnya hak milik dan faktor-faktor yang menyebabkan hapusnya diketahui juga agar pemilik tanah maupun pihak yang terkait guna menghindari potensi kehilangan hak atas tanah yang sudah dimiliki. Salah satu aspek yang perlu diperhatikan adalah hak milik itu dapat jatuh ke Negara. Dalam konteks ini, beberapa alasan yang dapat menyebabkan tanah kembali menjadi milik negara meliputi pencabutan hak oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, penelantaran tanah, serta akibat ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, jika tanah mengalami kehancuran akibat bencana atau peristiwa alam lainnya, maka hak milik atas tanah tersebut juga akan berakhir. Pada Pasal 27 UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwasanya hapusnya hak milik tersebut terjadi apabila Hak milik hapus bila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara,
 - a. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 - b. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
 - c. karena diterlantarkan;
 - d. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
2. Tanahnya musnah.

PPJB biasanya dibuat pada tahap awal transaksi, ketika para pihak baru mencapai kesepakatan awal. PPJB ini berfungsi sebagai jaminan bahwa penjual tidak akan menjual tanah kepada pihak lain sebelum pembeli memenuhi kewajibannya. Misalnya, dalam transaksi properti yang masih dalam tahap

pembangunan, PPJB sering digunakan untuk mengikat pembeli dan penjual selama masa konstruksi. Sementara itu, AJB dibuat pada tahap akhir transaksi, setelah semua kewajiban dalam PPJB terpenuhi. Dengan demikian, PPJB dan AJB saling melengkapi dalam proses jual beli tanah, dengan PPJB sebagai tahap persiapan dan AJB sebagai tahap finalisasi. Proses ini memastikan bahwa transaksi berjalan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Meskipun PPJB dan AJB memiliki perbedaan, keduanya memiliki peran yang penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPJB memberikan jaminan bahwa transaksi akan dilanjutkan sesuai kesepakatan, sementara AJB memberikan kepastian bahwa hak atas tanah telah resmi dialihkan. Namun sering terjadi masalah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam PPJB, sehingga menghambat proses pembuatan AJB. Misalnya, pembeli mungkin tidak mampu menyelesaikan pembayaran, atau penjual mungkin menolak untuk menandatangani AJB setelah menerima pembayaran. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun PPJB memiliki kekuatan mengikat, kekuatannya masih terbatas dibandingkan dengan AJB. Oleh karena itu, para pihak harus memastikan bahwa PPJB disusun dengan cermat dan mencakup klausul-klausul yang melindungi kepentingan mereka. Dalam konteks perlindungan hukum, AJB memberikan perlindungan yang lebih komprehensif karena telah melalui proses verifikasi yang ketat oleh notaris atau PPAT. Selain itu, AJB yang telah didaftarkan ke BPN akan tercatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi. Sementara itu, PPJB hanya memberikan perlindungan terbatas karena belum melalui proses verifikasi yang sama dan belum

tercatat dalam sistem pertanahan nasional. Oleh karena itu, para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah harus memahami bahwa PPJB hanya merupakan langkah awal, dan kepastian hukum yang sebenarnya baru akan diperoleh setelah AJB dibuat dan didaftarkan ke BPN.

Pembuatan PPJB biasanya lebih murah dibandingkan dengan AJB karena prosesnya lebih sederhana. Biaya pembuatan AJB mencakup biaya notaris, pajak, dan biaya pendaftaran ke BPN, sehingga lebih mahal. Meskipun demikian, biaya tersebut sebanding dengan tingkat kepastian hukum yang diberikan oleh AJB. Para pihak harus mempertimbangkan dengan matang antara biaya dan manfaat yang mereka peroleh dari kedua instrumen hukum ini. Misalnya, dalam transaksi properti bernilai tinggi, biaya pembuatan AJB mungkin dianggap sebagai investasi yang diperlukan untuk memastikan bahwa hak atas tanah telah dialihkan secara sah dan diakui oleh hukum.

PPJB dan AJB memiliki peran yang saling melengkapi dalam proses peralihan hak atas tanah. PPJB berfungsi sebagai langkah awal untuk mengikat para pihak dalam kesepakatan, sementara AJB berfungsi sebagai langkah final yang mengakibatkan peralihan hak secara resmi. Pemahaman yang baik tentang perbedaan dan fungsi kedua instrumen ini sangat penting bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, agar mereka dapat melindungi hak dan kepentingan mereka secara optimal. Dengan memahami peran masing-masing instrumen, para pihak dapat menghindari potensi sengketa dan memastikan bahwa transaksi berjalan lancar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Perbandingan antara PPJB dan AJB dapat memberikan wawasan yang mendalam tentang mekanisme hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah di Indonesia. Dengan memahami perbedaan dan fungsi kedua instrumen ini, para peneliti dapat mengidentifikasi kelemahan dan kelebihan masing-masing, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Misalnya, penelitian ini dapat mengusulkan perlunya sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat tentang pentingnya AJB dalam memberikan kepastian hukum, atau perlunya revisi terhadap peraturan yang mengatur PPJB agar lebih melindungi kepentingan para pihak. Hal ini pada akhirnya akan berkontribusi pada pengembangan sistem hukum pertanahan yang lebih baik dan lebih adil bagi semua pihak.

C. Hambatan Dan Solusi Dari Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Sah Nya Peralihan Hak Atas Tanah Di Hadapan Hukum Dan Pihak Ketiga

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang digunakan dalam transaksi properti sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Di dalam PPJB sering mengalami berbagai hambatan hukum yang berasal dari aspek regulasi, administrasi, dan implementasi di lapangan sehingga dapat mengganggu dalam pembuatan perjanjian tersebut. Hambatan-hambatan yang muncul sering juga merugikan salah satu pihak yaitu pihak pembeli sehingga dapat menyebabkan sengketa yang berkepanjangan. Sering terjadinya sengketa yang disebabkan oleh adanya ketidak samaan antara PPJB dengan peraturan peraturannya yang berlaku. Banyaknya pihak yang menyusun PPJB itu tidak mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, seperti diwajibkan membuat PPJB tersebut di hadapan

notaris, yang mengakibatkan banyaknya PPJB di buat secara di bawah tangan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat apabila terjadinya sengketa di kemudian hari.

Lemahnya pengawasan dari pihak berwenang terhadap transaksi PPJB juga menjadi faktor penyebab banyaknya perjanjian yang merugikan pembeli. Beberapa pengembang menawarkan proyek properti tanpa memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) atau Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga kepastian hukum atas properti tersebut menjadi tidak jelas. Hal ini dapat berujung pada permasalahan hukum yang kompleks jika proyek properti tersebut tidak dapat diselesaikan sesuai janji. Hambatan lainnya adalah banyaknya kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, seperti keterlambatan dalam pembangunan atau penyerahan sertifikat kepemilikan kepada pembeli. Banyak pembeli yang telah melunasi pembayaran sesuai dengan PPJB tetapi belum menerima sertifikat karena pengembang mengalami kendala administrasi atau finansial. Hal ini sering kali menimbulkan sengketa antara pembeli dan pengembang, yang dalam banyak kasus berakhir di pengadilan.

Selain wanprestasi, pengembang sering kali mencantumkan klausul sepihak yang lebih menguntungkan mereka dibandingkan dengan pembeli. Beberapa PPJB memungkinkan pengembang untuk membatalkan perjanjian secara sepihak dengan pengembalian dana yang tidak proporsional kepada pembeli. Di sisi lain, pembeli yang terlambat membayar cicilan dikenakan denda tinggi atau bahkan kehilangan hak atas properti tersebut tanpa mekanisme penyelesaian yang adil. Ketidaksesuaian antara spesifikasi properti yang dijanjikan dalam PPJB dengan

yang diterima pembeli juga menjadi masalah yang sering terjadi. Banyak pengembang yang tidak transparan mengenai bahan bangunan yang digunakan, luas tanah yang sebenarnya, atau fasilitas yang tersedia. Akibatnya, pembeli sering kali menerima unit yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam PPJB, tetapi tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut pengembang. Minimnya edukasi mengenai hak dan kewajiban dalam PPJB menyebabkan pembeli sering kali berada dalam posisi yang lemah saat terjadi sengketa. Beberapa pembeli bahkan tidak menyadari bahwa PPJB bukan merupakan bukti kepemilikan sah atas properti, sehingga mereka tetap harus menjalani proses balik nama melalui Akta Jual Beli (AJB) untuk mendapatkan hak penuh atas properti yang dibeli.

Sistem administrasi yang belum optimal dalam pencatatan tanah dan properti juga menjadi kendala dalam pelaksanaan PPJB. Proses penerbitan sertifikat yang memakan waktu lama dan adanya praktik percaloan dalam pengurusan dokumen kepemilikan menyebabkan banyak pembeli harus menunggu bertahun-tahun sebelum mendapatkan kepastian hukum atas propertinya. Kurangnya keterbukaan informasi dari pengembang menjadi hambatan serius dalam pelaksanaan PPJB. Banyak pembeli tidak mendapatkan penjelasan yang jelas mengenai status hukum properti yang mereka beli, seperti apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau memiliki beban hak tanggungan dari pihak lain. Situasi ini sering kali baru diketahui setelah pembeli melakukan pembayaran dalam jumlah besar, sehingga menimbulkan permasalahan yang sulit diselesaikan.

Ketidaktransparanan ini membuat posisi pembeli menjadi lemah, terutama ketika mereka dihadapkan pada masalah hukum yang tidak mereka pahami

sebelumnya. Didalam prosesnya pun penyelesaian kerap kali berlarut-larut dan membutuhkan campur tangan pihak berwenang untuk mendapatkan kepastian hukum. Pengembang juga sering kali melakukan perubahan terhadap spesifikasi properti tanpa persetujuan pembeli. Perubahan ini bisa mencakup luas bangunan, kualitas material, hingga fasilitas yang sebelumnya dijanjikan dalam brosur pemasaran. Tidak sedikit proyek yang mengalami keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan, sementara kompensasi bagi pembeli yang dirugikan tidak diatur secara jelas dalam perjanjian. Kondisi ini menyebabkan banyak pembeli merasa tidak mendapatkan apa yang telah disepakati di awal. Sayangnya, tanpa adanya regulasi yang lebih ketat, pembeli kerap kali kesulitan untuk menuntut hak mereka, terutama ketika pengembang memiliki posisi yang lebih kuat dalam perjanjian yang telah dibuat.

Banyak pembeli yang tidak memahami isi PPJB secara menyeluruh sebelum menandatangani menjadi salah satu isu yang serius. Perjanjian yang dibuat oleh pengembang sering kali menggunakan bahasa hukum yang sulit dipahami oleh orang awam, sehingga beberapa klausul penting yang sebenarnya merugikan pembeli luput dari perhatian. Beberapa perjanjian bahkan mengandung ketentuan yang memungkinkan pengembang membatalkan transaksi secara sepihak dengan pengembalian dana yang tidak seimbang, sementara pembeli yang terlambat membayar cicilan dikenakan denda besar atau kehilangan hak atas properti tanpa mekanisme penyelesaian yang adil. Kondisi ini semakin diperburuk dengan minimnya edukasi mengenai hak dan kewajiban dalam PPJB, sehingga pembeli sering kali baru menyadari kelemahan dalam perjanjian setelah muncul

permasalahan di kemudian hari.

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi PPJB masih tergolong lemah, meskipun regulasi mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian ini sebenarnya sudah ada. Sayangnya, implementasi aturan tersebut belum berjalan secara efektif, sehingga masih banyak kasus di mana pembeli dirugikan tetapi tidak memiliki jalur penyelesaian yang cepat dan efisien. Banyak dari mereka yang akhirnya memilih untuk menempuh jalur hukum, meskipun proses peradilan yang panjang dan biaya yang tinggi sering kali menjadi kendala. Untuk mengatasi permasalahan ini, dibutuhkan sistem penyelesaian sengketa yang lebih cepat serta regulasi yang lebih ketat agar hak-hak pembeli dapat terlindungi dengan baik tanpa harus melalui proses yang berlarut-larut.

Solusi Dari Aspek Regulasi Dalam transaksi jual beli properti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memegang peranan yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik pengembang maupun pembeli. Namun, dalam praktiknya, masih banyak ditemukan kasus di mana PPJB justru menjadi alat yang merugikan pembeli akibat ketidak seimbangan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah regulasi yang lebih ketat dan spesifik agar PPJB dapat benar-benar memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Salah satu tantangan utama dalam regulasi PPJB adalah masih adanya celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pengembang untuk menghindari tanggung jawabnya. Ketidaktegasan aturan mengenai standar minimal dalam pembuatan PPJB menyebabkan ketimpangan dalam transaksi properti, di mana pengembang sering

kali memiliki posisi yang lebih kuat dibandingkan pembeli. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan harmonisasi peraturan yang mengatur PPJB secara lebih jelas dan terperinci agar tidak ada ruang untuk penyalahgunaan oleh pihak yang berkepentingan. Penguatan regulasi tidak hanya terbatas pada harmonisasi aturan, tetapi juga pada implementasi dan penegakan hukum yang lebih efektif. Pemerintah perlu memastikan bahwa setiap transaksi PPJB dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk kewajiban untuk dibuat di hadapan notaris, pemberian sanksi tegas bagi pengembang nakal, serta peningkatan perlindungan bagi konsumen. Dengan adanya regulasi yang lebih ketat dan pengawasan yang lebih baik, diharapkan transaksi properti di Indonesia dapat berjalan lebih transparan dan adil bagi semua pihak.

Solusi dalam Aspek Regulasi:

1. Harmonisasi Peraturan PPJB
2. Kewajiban Pembuatan PPJB di Hadapan Notaris
3. Pemberian Sanksi bagi Pengembang Nakal
4. Penguatan Perlindungan Konsumen

Solusi Dari Aspek Administrasi, Aspek administrasi memegang peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum serta kenyamanan bagi pembeli dan pengembang. Proses perizinan yang berbelit, pencatatan aset yang kurang transparan, serta lemahnya pengawasan terhadap pengembang sering kali menjadi kendala utama. Akibatnya, banyak konsumen mengalami kesulitan dalam mendapatkan sertifikat kepemilikan atau menghadapi ketidakpastian hukum terkait properti yang mereka beli. Diperlukan solusi yang dapat meningkatkan efisiensi

administrasi dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Salah satu langkah yang dapat diterapkan adalah penyederhanaan proses perizinan. Regulasi yang kompleks dan birokrasi yang lambat sering kali menghambat investasi dan pengembangan sektor properti. Dengan mempercepat serta menyederhanakan penerbitan izin seperti IMB dan HGB, pengembang dapat lebih mudah memperoleh legalitas yang jelas sebelum memasarkan properti mereka. Digitalisasi administrasi juga menjadi langkah penting untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam pencatatan tanah dan properti, sehingga dapat mengurangi risiko praktik percaloan yang merugikan masyarakat. Pengawasan terhadap pengembang juga perlu diperketat. Tidak jarang terjadi keterlambatan dalam penyerahan sertifikat kepemilikan kepada pembeli, yang berpotensi merugikan konsumen. Dengan adanya batas waktu yang jelas serta sanksi bagi pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya, diharapkan sistem administrasi properti dapat berjalan lebih baik dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Berikut adalah beberapa solusi yang dapat diterapkan dalam aspek administrasi guna menciptakan ekosistem properti yang lebih transparan dan terpercaya.

Solusi Dari Aspek Administrasi:

1. Penyederhanaan Proses Perizinan
2. Digitalisasi Administrasi Properti
3. Pengawasan terhadap Keterlambatan Pengembang.

Solusi Dari Aspek Praktik Di Lapangan, Sengketa tanah pada umumnya memiliki beberapa karakteristik utama, yaitu: bersifat administratif; bersifat

keperdataan; dan bersifat pidana. Sengketa tanah dalam ranah perdata biasanya terjadi antar individu yang masing-masing memperjuangkan hak serta kewajiban mereka. Karakteristik ini memiliki perbedaan tersendiri dibandingkan dengan perkara perdata lainnya. Proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi. Salah satu pendekatan non-litigasi yang bisa ditempuh adalah dengan menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (ADR).²⁵ Jual beli properti, terutama yang melibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kerap menimbulkan berbagai permasalahan bagi pembeli. Mulai dari kurangnya transparansi dalam kontrak, ketidaksesuaian spesifikasi properti dengan yang dijanjikan, hingga kesulitan dalam menyelesaikan sengketa. Hal-hal ini menunjukkan bahwa masih ada celah dalam regulasi maupun pelaksanaannya, sehingga perlu ada langkah-langkah perbaikan agar hak pembeli lebih terlindungi. Transparansi dalam penyusunan PPJB harus ditingkatkan, calon pembeli perlu mendapatkan edukasi yang memadai, serta mekanisme penyelesaian sengketa harus lebih mudah dan efektif.

Pengawasan terhadap kualitas properti juga harus lebih ketat agar pengembang benar-benar memenuhi janji yang diberikan kepada konsumen. Transaksi properti bisa menjadi lebih adil dan memberikan kepastian bagi semua pihak. Pembeli tidak perlu khawatir terjebak dalam perjanjian yang merugikan, sementara pengembang juga dapat menjalankan bisnisnya dengan lebih jelas dan profesional. Berikut beberapa langkah konkret yang dapat dilakukan untuk memperbaiki sistem ini.

²⁵ Sry Suryati dan Hery M. Polontoh, 2024. *Hak Pengusaha Dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, halaman 162.

Solusi Dari Aspek Praktik Di Lapangan:

1. Transparansi dalam PPJB
2. Edukasi bagi Masyarakat
3. Penguatan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara asing (WNA) akan gugur secara otomatis dan tanah tersebut kembali menjadi milik negara. Dalam situasi ini, pemerintah tidak berkewajiban memberikan kompensasi kepada pemilik sebelumnya. Hal ini dikarenakan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah memberikan peluang kepada WNA untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, melalui kesepakatan yang disetujui bersama. Apabila tanah tersebut tidak dialihkan dalam batas waktu yang telah ditentukan dan akhirnya haknya berakhir, negara memiliki kewenangan penuh untuk memberikan hak atas tanah itu kepada pihak lain yang mengajukan permohonan. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, negara memiliki hak untuk menyatakan secara sepihak bahwa tanah tersebut telah kembali ke dalam penguasaannya, tanpa kewajiban memberikan ganti rugi kepada pemilik sebelumnya. Hal ini dikarenakan WNA yang bersangkutan telah diberikan tenggat waktu selama satu tahun untuk mengalihkan haknya kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang memiliki kewenangan untuk memiliki hak atas tanah. Dengan ketentuan ini, WNA yang kehilangan hak atas tanah tidak dapat mengajukan tuntutan ganti rugi melalui jalur hukum. Pengadaan tanah merupakan suatu kegiatan yang berkaitan dengan upaya memperoleh tanah untuk keperluan pembangunan, yang pelaksanaannya disertai dengan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang

berhak. Definisi awal mengenai pengadaan tanah dapat ditemukan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah dengan memberikan ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah tersebut. Seiring berjalannya waktu, pengertian ini mengalami beberapa perubahan. Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, pengadaan tanah didefinisikan sebagai kegiatan memperoleh tanah melalui pemberian ganti rugi kepada pihak yang menyerahkan atau melepaskan tanah, termasuk bangunan, tanaman, dan benda lain yang melekat pada tanah. Selanjutnya, melalui Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pengertian tersebut diperjelas kembali dengan menekankan bahwa ganti rugi diberikan kepada mereka yang menyerahkan atau melepaskan tanah beserta segala sesuatu yang berkaitan dengannya.²⁶ Perubahan signifikan terhadap definisi ini terjadi setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam Pasal 1 angka 2 undang-undang tersebut yang kemudian ditegaskan kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan diubah melalui Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 dinyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan memberikan ganti kerugian secara layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dengan demikian, sejak Keputusan Presiden Tahun 1993 hingga lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya, pengertian pengadaan tanah mengalami perkembangan, dari sekadar "memperoleh tanah" menjadi proses penyediaan tanah yang mengedepankan prinsip keadilan dan kelayakan dalam memberikan ganti rugi

²⁶ Elza Syarif, 2014. *Pensertifikatan Bekas Hak Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: KPG Populer Gramedia, halaman 4.

kepada pemilik hak.²⁷

Hak atas tanah merupakan hak hukum yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tertentu. Hak ini mencakup aspek kewenangan, kewajiban, serta larangan tertentu bagi pemegang hak, sehingga menunjukkan bahwa pemilik tanah tidak hanya bebas menggunakan tanah tersebut, tetapi juga terikat pada batasan hukum yang telah ditentukan. Dengan demikian, hak atas tanah bersifat kompleks dan mencerminkan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah yang dimilikinya. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem hak atas tanah di Indonesia terbagi ke dalam dua sistem hukum, yaitu hukum adat dan hukum barat. Dalam sistem hukum barat dikenal beberapa jenis hak, antara lain hak *eigendom* yang memberikan wewenang penuh untuk menggunakan dan menguasai tanah selama tidak melanggar hukum dan ketertiban umum. Ada pula hak *erfpacht*, yaitu hak kebendaan yang memungkinkan seseorang menikmati dan mengelola tanah milik orang lain dalam jangka panjang dengan kewajiban membayar upeti tahunan, yang lazim digunakan untuk pertanian dan perkebunan. Selain itu, dikenal pula hak *opstal*, yaitu hak untuk memiliki bangunan atau tanaman yang berada di atas tanah milik orang lain, serta hak *gebruik*, yaitu hak pakai yang memberikan izin kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain tanpa memiliki hak kepemilikan atasnya.²⁸ Proses membuka lahan tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan sering kali memerlukan upacara khusus yang melibatkan tokoh adat atau masyarakat setempat. Selain itu, biasanya juga dibuat tanda-tanda

²⁷ Suryanto, 2023. *HUKUM PENGADAAN DAN PENDAFTARAN TANAH Kajian Yuridis Dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No. 11 Tahun 2020*. Medan: UNIGRES PRESS, halaman 3

²⁸ Rahmat Ramadhani, 2021. *Modul Pembelajaran Mata Kuliah Hukum Agraria*. halaman 8-9.

tertentu untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut telah mulai diolah oleh seseorang. Tindakan-tindakan semacam ini menjadi penegasan atas hubungan hukum antara individu tersebut dengan tanah yang dibukanya.²⁹ Konsep penguasaan tanah oleh negara pada dasarnya merupakan pengembangan dari hak ulayat, yang kemudian ditempatkan pada level tertinggi dan diterapkan secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Pemegang HGB harus melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagai-mana ditentukan dalam ketentuan perundangan, dalam surat keputusan pemberian hak dan dalam perjanjian para pihak Kewajiban kewajiban yang ditemukan dalam kesarnaan perundang-undangan antara lain sebagai mana terdapat dalam Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996.³⁰ Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria seringkali diiringi oleh peraturan turunan yang tidak sepenuhnya sejalan dengan prinsip dasar dalam undang-undang tersebut. Akibatnya, dalam praktik, pelaksanaan kewenangan negara atas tanah yang didasarkan pada hak penguasaan, menabrak hak ulayat masyarakat adat maupun hak individual atas tanah.³¹

²⁹ Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 34.

³⁰ Ilyas Ismail, 2011, *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*, Bandung: Citra Pustaka Media Printis, halaman 64,

³¹ Muhammad Bakri, 2011, *Hak Mengusai Tanah Oleh Negara*, Malang: Universitas Briwijaya Press, halaman 13.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan sebagai instrumen hukum krusial dalam transaksi jual beli tanah untuk menjamin kepastian hak dan kewajiban para pihak sebelum peralihan hak secara resmi melalui Akta Jual Beli (AJB). Agar PPJB diakui dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), syarat formil dan materiil harus terpenuhi. Syarat formil mencakup pembuatan perjanjian secara tertulis, ditandatangani oleh para pihak, serta sebaiknya berbentuk akta notaris guna memperkuat kekuatan pembuktian otentik sesuai Pasal 1870 KUH Perdata. Sementara itu, syarat materiil mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata,
2. Berdasarkan analisis perbandingan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) dalam proses peralihan hak atas tanah, bahwa kedua instrumen hukum ini memiliki peran yang saling melengkapi namun berbeda secara fundamental dalam fungsi, kekuatan hukum, dan implikasi yuridis. Pertama, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak secara privat untuk memenuhi kewajiban tertentu sebelum transaksi final. PPJB bersifat sementara dan tidak langsung mengalihkan hak kepemilikan, melainkan menjadi landasan komitmen untuk melanjutkan transaksi setelah syarat-syarat administratif.
3. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menghadapi hambatan seperti ketidaksesuaian dengan regulasi, pembuatan di bawah tangan yang

melemahkan kekuatan hukum, lemahnya pengawasan, ketidakjelasan status properti, klausul sepihak, dan administratif yang lamban, sehingga berisiko merugikan pembeli dan menimbulkan sengketa. Solusi integratif diperlukan melalui penguatan regulasi (harmonisasi aturan, kewajiban notaris, sanksi tegas), perbaikan administratif (penyederhanaan perizinan, digitalisasi, pengawasan ketat), serta praktik transparan (edukasi masyarakat, mekanisme sengketa non-litigasi) guna menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak para pihak, termasuk pihak ketiga, serta menegah sengketa yang berlarut.

B. Saran

1. Disarankan agar para pihak melibatkan notaris atau PPAT dalam penyusunan PPJB, memastikan semua klausul (pembayaran, sanksi, dan penyelesaian sengketa) diatur secara jelas, serta mendaftarkan PPJB ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) meskipun belum wajib. Pemerintah sebaiknya memperkuat regulasi yang mengatur PPJB agar lebih melindungi hak para pihak, terutama dalam hal penegakan eksekusi jika terjadi pelanggaran.
2. Disarankan pemerintah terkait melakukan sosialisasi masif mengenai urgensi Akta Jual Beli (AJB) sebagai instrumen final peralihan hak, serta mengoptimalkan peran PPAT/Notaris dalam memastikan transparansi dan kepatuhan prosedur hukum. Regulasi terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perlu direvisi guna mempertegas kekuatan eksekusinya, terutama dalam transaksi bertahap. Masyarakat juga perlu didorong untuk memahami klausul kritis dalam PPJB, seperti sanksi dan mekanisme penyelesaian

sengketa non-litigasi, guna menciptakan ekosistem transaksi yang adil dan berkelanjutan.

3. Seharusnya perkuat pengawasan PPJB dengan mewajibkan pembuatan di hadapan notaris, harmonisasi regulasi untuk mencegah klausul sepihak, percepat digitalisasi administrasi tanah, edukasi masyarakat tentang hak dalam PPJB, dan kembangkan mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi yang cepat dan transparan guna meminimalisir risiko hukum bagi pihak pembeli dan keti

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bakri Muhammad. 2011. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Faisal, dkk. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Ismail Ilyas. 2011. *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Citra Pustaka Media Printis.
- Muhaimin. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mustofa, dan Suratman. 2022. *Penanggulangan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ramadhani Rahmat. 2021. *Modul Pembelajaran Mata Kuliah Hukum Agraria*.
- Santoso Urip. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.
- Sutedi Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Savitri, W. W. 2023. *Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil*. Jakarta: Begawan Abioso.
- Syarif Elza. 2014. *Pensertifikatan Bekas Hak Tanah Bekas Hak Eigendom*. Jakarta: KPG Populer Gramedia
- Sihombing Eka N.A.M dan Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Sigit Sapto Nugroho. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Sry Suryati dan Hery M. Polontoh. 2024. *Hak Pengusaha Dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Suryanto. 2023. *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah: Kajian Yuridis dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No. 11 Tahun 2020*. Medan: UNIGRES PRESS.

Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

Anna, T., & Aditya, Z. F. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*. Vol. 8, No. 3, Desember 2019

Ayu, Larasati, dkk "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*. Vol. 1, No. 1, Februari 2020.

Aulia, G., Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*. Vol. 5, No. 2, Maret 2020.

Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. "Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi." *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5, No 1, Juni 2020

Fredrik, M., Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Lex Crimen*. Vol.6, No. 1, Februari 2017.

Kadek, D., Anjasmara, & Kawuryan, E. S. "Pertanggungjawaban notaris sebagai penerima titipan sertifikat hak atas tanah milik klien." *Jurnal Ius*. Vol. 7, No.2, Agustus 2019

Paramita, Arina Ratna; Yunanto; & Hendrawati, Dewi. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, 2016

Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development*, Vol. 11, No. 1, Januari 2023

Ramadhani, R, " Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.", *IURIS STUDIA : Jurnal Kajian Hukum*, Vol 3, No 1, Februari 2022

Savitri, W. W. "Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materil". *Begawan Abioso*, Vol 14, No 2, Desember 2023

Vicky, C. E., Palar, & Mekka, M. F. "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris". *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 5, No. 1, Juli 2023

Yance Arizona, "Perkembangan Konstitusionalitas Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam dalam Putusan Mahkamah Konstitusi". *Jurnal Konstitusi*. Vol. 8, No. 3, Desember 2011.

C. Peraturan Perundang Undangan

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kitap Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan

D. Artikel Lainnya

Dewi Ratnasari. (2021). Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pembelian Rumah Yang Masih Dalam Agunan Bank BTN di Bangkalan), Tesis, Memenuhi syarat guna mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung (UNNISLA), Semarang