

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
OLEH PPAT/NOTARIS DI KOTA BANDA ACEH**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh Gelas Magister Kenotariatan

Oleh:

FIRDANSYAH
NPM: 1920020041



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **Firdan Syah**
Nomor Pokok Mahasiswa : **1920020041**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **Kekuatan Hukum Pengikatan Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Oleh PPAT/Notaris Di Kota Banda Aceh**

Pengesahan Tesis
Medan, 10 Oktober 2022
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, SH., M.H

Assoc Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum

Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum

PENGESAHAN

**KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT OLEH PPAT/NOTARIS DI
KOTA BANDA ACEH**

FIRDAN SYAH
1920020041

Program Studi: Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di Hadapan Komisi Penguji yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Pada Hari Jumat, Tanggal 10 Oktober 2022

Komisi Penguji

1. Dr. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn
Ketua

1.

2. Assoc Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
Sekretaris

2.

3. Assoc Prof. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum
Anggota

3.

PERNYATAAN

KEKUATAN HUKUM PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT OLEH PPA/NOTARIS DI KOTA BANDA ACEH

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Banda Aceh, 10 Oktober 2022

Peneliti



FIRDAN SYAH
NPM : 1920020041

Unggul | Cerdas | Terpercaya

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT OLEH PPAT/NOTARIS DI KOTA BANDA

**Firdansyah
NPM: 1920020041**

ABSTRAK

PPAT/Notaris memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB, yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual.

Penelitian ini bertujuan mengetahui pengaturan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertipikat, untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertifikat dan untuk mengetahui perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jualbeli atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh. Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, pendekatan penelitian terhadap sistematika hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Pengaturan hukum PPJB atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh telah ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara dengan berlandaskan pada pemberian surat kuasa terlebih dahulu yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdara, sehingga putusan majelis hakim berdasarkan pada surat kuasa terlebih dahulu.

Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertipikat terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara dengan iktikad baik, ini menjadi kekuatan hukum dalam pembuktian di persidangan. Perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jual beli atas tanah yang belum bersertipikat perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam PPJB sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanah, PPAT/Notaris

LEGAL STRENGTH OF BUYING BINDING AGREEMENTS OF LAND THAT HAVE NOT BEEN CERTIFIED BY PPAT/NOTARY IN BANDA CITY

**Firdansyah
NPM: 1920020041**

ABSTRACT

PPAT/Notary provides a solution, namely making a binding agreement between the buyer and the seller, in this case known as PPJB, which in practice often causes problems, both conflicts originating from buyers and sellers.

This study aims to determine the legal arrangements for binding sale and purchase agreements on uncertified land, to determine the legal strength of binding agreements for sale and purchase of uncertified land and to determine legal protection for binding sale and purchase agreements on uncertified land in Banda Aceh City. The types of research used in this thesis are normative juridical research, research approaches to legal systematics, comparative law, and legal history. The legal arrangement of PPJB on uncertified land in Banda Aceh City has been confirmed in Article 1338 of the Civil Code based on the granting of a power of attorney in advance contained in Article 1792 of the Civil Code, so that the decision of the panel of judges is based on a power of attorney first.

The legal strength of the binding agreement for the sale and purchase of land that has not been certified is contained in Article 1338 of the Civil Code in good faith, this becomes the force of law in proving at trial. one of the parties defaults or breaks a promise in the PPJB very much depends on the strength of the Sale and Purchase Binding Agreement made.

Keywords: Legal Force, Sale and Purchase Binding Agreement, Land, PPAT/Notary

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur dipanjatkan khadirat Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan memberikan kesehatan serta menganugerahkan rahmat dan karunia-Nya yang luar biasa sehingga penyusunan tesis yang berjudul “**Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Oleh PPAT/Notaris Di Kota Banda**” dapat terselesaikan. Selanjutnya salawat beriring salam selalu terlafal kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umatnya dari alam kebodohan ke alam yang penuh ilmu pengetahuan.

Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penyusunan tesis ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya kesempatan, bantuan, bimbingan, arahan, serta dorongan semangat dari berbagai pihak.

Tesis ini tidak mungkin berhasil tanpa bantuan para pihak yang berkontribusi dalam penyusunannya. Oleh karena itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih diberikan kepada

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
2. Bapak Prof. Dr. Triyono Eddy, S.H., M.Hum. selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

3. Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, SH., M.H selaku Pembimbing 1 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
4. Bapak Assoc Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Ka. Prodi dan Pembimbing 2 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
5. Bapak Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn selaku Penguji 1 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
6. Bapak Assoc Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum selaku Penguji 2 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
7. Bapak Dr. Ramlan, S.H., M.Hum selaku Penguji 3 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
8. Ayahanda (Alm) Abdullah Rahman, Ibunda Salmy Tgk Yusuf, Abang saya DR.Agustyarsyah,S.SiT.,SH.,MP, Kakak saya Sry Agustynar Beserta dengan Kakak Ipar,Abang Ipar dan Semua Keponakan saya atas segala dukungan dan doanya.
9. Istri saya Maulianti., atas segala motivasi, perhatian dan doanya serta kesabaran menunggu di rumah selama beberapa waktu. Dan Ananda tercinta Aliffiya Najwa, Muhammad Nabil Assikha dan Calon Anak ayah dalam kandungan Mimi, ayah sayang dan cinta kalian.
10. Rekan rekan S-2 Magister Kenotariatan angkatan 2019 khususnya M.Ridha,SH.,MKn beserta istri dan keluarga yang telah membantu dengan ikhlas.

11. Kepada seluruh Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
12. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tesis ini bukanlah merupakan karya yang sempurna disebabkan keterbatasan ilmu yang dimiliki, tidak luput dari kesilapan dan kekurangan baik dari susunannya maupun substansinya, maka dengan segala kerendahan hati daharapkan kritik dan saran demi tercapainya kesempurnaan. Mudah-mudahan Tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Allah SWT meridhai segala sesuatu yang kita kerjakan. Aamiin yaa Rabbal'alamin.

Medan, Agustus 2022
Penulis,

Firdansyah

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian	12
F. Kerangka Pikir.....	19
1. Kerangka Teori	19
2. Kerangka Konseptual	43
G. Metode Penelitian.....	59
1. Jenis Penelitian	59
2. Pendekatan Penelitian	61
3. Sifat Penelitian	63
4. Sumber Data	64
5. Teknik Pengumpulan Data	66
6. Analisis Data	66
BAB II. PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN	
JUAL BELI ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT	
DI KOTA BANDA ACEH.....	
68	
A. Pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	68
B. Kewenangan Pembuatan PPJB Oleh PPAT/Notaris.....	71
C. Analisis Pengaturan Hukum PPJB Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kota Banda Aceh.....	76

BAB III. KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN	
JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT	
DI KOTA BANDA ACEH	83
A. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah	83
B. Aturan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat	88
C. Analisis Kekuatan Hukum PPJB Di Kota Banda Aceh.....	92
BAB IV. PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PENGIKATAN	
PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG BELUM	
BERSERTIPIKAT DI KOTA BANDA ACEH.....	96
A. Pengertian dan Macam-macam Hak atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum	96
B. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah	104
C. Perlindungan Hukum Atas PPJB Di Kota Banda Aceh	109
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	111
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	113

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah merupakan kebutuhan yang primer dalam kehidupan manusia, selain sandang dan pangan. Tanah dibutuhkan manusia sejak lahir sebagai tempat bermukim dan melangsungkan kehidupan sebagai individu maupun komunal hingga akhir usia. Tanah berperan sebagai entitas yang sangat vital dalam dinamika pembangunan suatu negara sehingga diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tepatnya dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa: “*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”.¹

Kepastian dan serta rasa keadilan terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan ataupun publik atas tanah dan juga bangunan di atasnya, pemerintah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah serta pengurusan izin mendirikan bangunan. Pemerintah mengatur mengenai tanah dan pendaftarannya tersebut di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²

Jual Beli diatur dalam Buku III KUHPerdara, Bab Ke Lima tentang “Jual Beli”. Di dalam Pasal 1457 KUHPerdara merumuskan: “*Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan*

¹ Suardi, 2005. *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, Halaman 1.

² *Ibid*, Halaman 2.

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian jual beli tersebut. Dari sisi penjual, penjual diwajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan, selanjutnya dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya, hal ini adalah juga sejalan dengan rumusan Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:³ *"Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung"*.

Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan berbeda dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan, memiliki pengaturan secara khusus dalam pelaksanaannya. Perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan secara umum harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdara. Perjanjian jual beli dalam pengertian KUHPerdara adalah merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUHPerdara, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam

³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004. *Jual Beli*, PT.Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, Halaman 48.

Undang-Undang.⁴

Perjanjian jual beli, mensyaratkan 2 (dua) tahapan, yaitu tahap perjanjian jual beli bersifat *obligatoir*, perjanjian jual beli lahir dengan cukup adanya kesepakatan mengenai harga dan barangnya, tidak mensyaratkan mengenai waktu pembayaran dan penyerahannya. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdato adalah mengenai harga dan barang. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli.⁵

Tahap berikutnya adalah penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Peralihan hak baru terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdato setelah dilakukan penyerahan atas objek perjanjian. Penyerahan dalam perjanjian menurut Hukum Perdata merupakan waktu berpindahnya hak milik atas kebendaan, dimana dikenal adanya penyerahan nyata dan penyerahan hak milik secara yuridis (kepercayaan) seperti yang terjadi pada perjanjian kredit bank.⁶⁶

Jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu di kantor BPN setempat. Jika tanah yang akan beli belum atau tidak bersertifikat, maka harus dicek

⁴ Juswito Satrio, *Hukum 2002. Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Halaman 14.

⁵ R. Subekti, 2011. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Halaman 38.

⁶ *Ibid*, Halaman 39

keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat. Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka tanah tersebut dapat diminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat.

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

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

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

Perjanjian yang mana dituliskan secara jelas oleh kedua belah pihak untuk mengikat perbuatan jual beli yang dilakukan. Perjanjian yang dilakukan oleh pembeli dan penjual disebut Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Pemahaman tentang pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan pengikatan jual beli.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁷

Menurut R.Subekti perjanjian dimaknai sebagai, “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya, dimana para pihak dalam perjanjian itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁸ Pengikatan jual beli dipahami sebagai “suatu perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

⁷ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, **Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas**, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, Halaman. 633.

⁸ R. Subekti, 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, Halaman 3.

dilaksanakannya jual beli, karena adanya unsur- unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat melakukan jual beli”.⁹

Berdasarkan pendapat tersebut maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dimaksudkan sebagai suatu perbuatan para pihak yang saling mengikatkan diri atau berjanji akan melakukan suatu perjanjian jual beli. Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak dilakukan.¹⁰

PPJB berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama atau tujuan akhir para pihak yaitu untuk melakukan peralihan hak melalui perjanjian jual beli. PPJB berakhir apabila para pihak telah melakukan perjanjian jual beli. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli secara umum berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan bagi para pihak untuk melakukan perjanjian pokok (perjanjian jual beli), serta menyelesaikan suatu hubungan hukum antara para pihak, apabila janji-janji yang telah

⁹ Herlien Budiono, 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Jakarta, Edisi Tahun I, Halaman 57.

¹⁰ Herlien Budiono, 2009. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 270.

disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dilaksanakan seutuhnya.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menyatakan bahwa: *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut sesungguhnya tidak menentukan mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu peralihan hak atas tanah, misalnya melalui jual beli, tetapi mengatur mengenai pendaftaran peralihan haknya. Artinya, bahwa mengenai sah atau tidaknya serta terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak tergantung dari ada atau tidak adanya akta PPAT tersebut, serta dilakukan dan/atau tidak dilakukan dihadapan PPAT.

Hal tersebut tampak dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan, bahwa: *“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan”*

pemindahan hak yang bersangkutan”.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan PPAT/Notaris, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, PPAT/Notaris memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB, yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari PPAT/Notaris, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.¹¹

Salah satu kota yang melakukan praktik PPJB yakni Kota Banda Aceh, dimana masyarakat lebih senang melakukan PPJB dikarenakan karena tidak adanya pembuatan sertifikat yang berulang-ulang dalam pemecahan sertifikat bangun hasil. Kasus yang terjadi di Kota Banda Aceh dengan Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna mengenai pembelian tanah, Bahwa setelah meninjau lokasi tanah dan melihat surat-suratnya, Penggugat pun tertarik dan setuju membeli 1 kaplingan tanah tersebut seharga yang ditawarkan. Penggugat kemudian membayar uang muka (DP) sebesar Rp

¹¹ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, **Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary**, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Halaman. 7.

80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana kwitansi tertanggal 22 April 2019. Sedangkan sisanya sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) disepakati Penggugat dan Tergugat IV akan Penggugat bayar secara bertahap sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris.¹²

Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 adalah sifatnya masih “Perjanjian/Janji” bukan berbentuk “Akta Jual Beli” dan hubungan hukum dalam pengikatan jual beli tersebut adalah hanya sebatas antara Penggugat dan Tergugat IV sedangkan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik sah objek jual beli tidak mengetahuinya, maka duduk perkara a quo adalah didasari pada peristiwa hukum Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV, sehingga keliru menurut hukum Penggugat mendalilkan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum sehingga atas dasar tersebut beralasan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.¹³

Berdasarkan paparan latar belakang diatas maka peneliti memiliki ketertarikan melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Oleh PPAT/Notaris Di Kota Banda”**.

¹² Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna

¹³ Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimanakah pengaturan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di kota Banda Aceh?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertipikat di kota Banda Aceh?
3. Bagaimana perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan hal tersebut, maka tujuan penelitian dalam tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di kota Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah yang belum bersertifikat di kota Banda Aceh.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum atas pengikatan perjanjian jual beli atas tanah yang belum bersertipikat di Kota Banda Aceh.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk

menambah pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat di Banda Aceh.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utaraserta menambah ilmu pengetahuan dan wawasan mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat di Banda Aceh.
- b. Bagi Masyarakat yaitu memberikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat di Banda Aceh.
- c. Bagi Kalangan Akademis yaitu menambah ilmu pengetahuan dan sumber referensi dalam hukum perdata agraria.
- d. Memberikan informasi sekaligus masukan atau jalan keluar mengenai masalah-masalah yang timbul dalam kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat di Banda Aceh.
- e. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan khususnya di Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan beberapa pustaka lain, penelitian dengan judul “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Banda Aceh” memiliki kemiripan dengan beberapa judul penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya, antara lain yaitu:

1. Tesis atas nama I Made Dedy Priyanto, NIM 1604552215, dengan judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. Fakultas Hukum Universitas Udayana, Tahun 2016. Adapun yang menjadi pembahasan dalam penelitian tersebut, Metode penulisan ini adalah penulisan bersifat deskriptif-analistis dan metode penelitian menggunakan Metode Penelitian Normatif atau penelitian kepustakaan, yaitu berorientasi pada data yang bersumber dari literatur maupun sejenisnya terkait penyusunan karya ilmiah ini. Dalam karya ilmiah ini, nantinya bertujuan supaya dapat diketahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum dari adanya PPJB tersebut, sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB.
2. Tesis atas nama Astri Rahmadani Sipahutar, NIM157011052, dengan judul Analisis Yuridis Tentang Izin Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Pembuatan Akta PPAT Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (Studi di

Kabupaten Asahan), Fakultas Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018. Hasil dari penelitian tesis ini, bahwa dalam pelaksanaan pemberian izin peralihan hak atas tanah khususnya tanah pertanian di Kabupaten Asahan mempunyai prosedur dan aturan yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah pertanian. Adanya keharusan izin yang harus diperoleh dalam proses peralihan hak atas tanah pertanian tersebut dalam pelaksanaannya masih ada ditemukan kurangnya pemahaman dan pengetahuan mengenai pentingnya izin tersebut baik dari pihak masyarakat maupun PPAT sehingga itu menjadi hambatan yang dianggap mempersulit oleh masyarakat. Pentingnya izin dalam peralihan hak atas tanah pertanian untuk menjaga pengalihfungsian tanah pertanian yang semakin lama semakin berkurang sehingga harus diatur secara khusus dan untuk mengantisipasi peralihan hak atas tanah pertanian sehingga tidak jatuh pada satu orang yang berlebihan dari yang diperlukan demikian pula tanah pertanian tidak jatuh pada orang lain yang tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan.

3. Tesis atas nama Feni Wulandari, NIM 157011234, dengan judul Kepastian Hukum Akta Pejanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan di Bank, Fakultas Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2017. Tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris yang bersifat deksriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum

primer, sekunder, dan tersier. Analisis terhadap data-data tersebut dilakukan secara kualitatif dan ditarik kesimpulan dengan menggunakan kerangka berfikir deduktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya akta perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank batal demi hukum karena tidak memenuhi nya syarat obyektif didalam pasal 1320 KUHPerdara yakni: ayat (3) dan (4) serta melanggar ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 11 ayat (2) huruf g tentang Hak Tanggungan. Dan didalam perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan dibank notaris sebagai pejabat umum harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris. Berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf E Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terhadap akta yang dibuatnya. Serta memberikan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pihak yang dirugikan dengan cara terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah atau bangunan yang menjadi obyek perjanjian, juga memberikan perlindungan hukum secara represif dan preventif kepada pembeli.

4. Penelitian dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT” yang ditulis Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa di jurnal Preferensi Hukum. Bagi kehidupan manusia, tanah

mempunyai peranan yang penting karena terdapat hubungan langsung antar manusia dengan tanah. Tanah merupakan modal utama dan terbesar dari Indonesia. Permasalahan dari penelitian ini adalah 1) Apakah dasar dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh para pihak? 2) Apakah PPAT berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak? Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan studi kepustakaan dari bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak karena perjanjian yang mengikat penjual kepada pembeli agar tidak menawarkan objek yang diperjualbelikan kepada pembeli lainnya, serta harga objek yang diperjualbelikan sudah pasti harganya dan tidak ada kenaikan harga. 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang dalam membuat akta jual beli hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak itu tercantum dalam pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini diharapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli sesuai dengan Undang – Undang yang berlaku.

5. Penelitian dengan judul “Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas

Tanah Di Kota Makassar” yang ditulis oleh Sry Wahyuni di Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Bosowa. Penelitian ini ditujukan untuk menganalisis kewenangan notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan menganalisis perlindungan hukum terhadap para pihak Atas akta Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah di Kota Makassar. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yang menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian ini menjawab masalah yakni wewenang Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang ada di Kota Makassar merupakan kewenangan yang melekat pada Notaris untuk membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik termasuk perjanjian pengikatan jual beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat digunakan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang termuat dalam perjanjian tersebut dan dapat menjadi salah satu alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak karena akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli diakui sebagai alat bukti yang sah dan akurat bagi para pihak yang melakukan transaksi perjanjian jual beli sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang bahwa akta autentik digunakan sebagai alat bukti dengan pembuktian sempurna

dihadapan hukum.

6. Judul penelitian “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya” yang ditulis oleh Aulia Gumilang Rosadi di Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas. Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh Pemerintah yang memiliki kewenangan (*bevoegdheid*) dan tanggung jawab yang apabila dikaji secara komprehensif, berpotensi dikenai tuntutan administratif, perdata hingga pidana saat terjadi sengketa terkait akta yang dibuatnya. Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah;
1) Bagaimana Kedudukan Hukum Notaris dan Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli? 2) Bagaimana tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris? 3) Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam sengketa Para Pihak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya ? Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa; bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris bertanggungjawab secara administratif, perdata dan pidana terhadap akta serta proses terbentuknya akta itu sendiri, sehingga notaris perlu melaksanakan suatu kebijakan yang berlandaskan peraturan agar dirinya, akta yang

dibuatnya serta para pihak dapat terlindungi secara hukum.

7. Judul penelitian “Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat” yang tulis oleh Made Wahyu Arthadana di Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia. Rumusan masalah yang digunakan yaitu, apakah pembayaran pajak oleh pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat sudah memenuhi prinsip kepastian hukum. metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan Dalam permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat yang dialihkan setelah bersertipikat, pengenaan PPh F PHTB tidak memenuhi aspek keadilan karena akan terjadi pengenaan PPh F BPHTB berkali-kali atas subjek yang sama dan atas objek yang sama, sedangkan pengenaan BPHTB telah memenuhi aspek keadilan, karena pengenaan BPHTB kepada pemohon didasarkan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari negara, dan pengenaan BPHTB kepada pembeli didasarkan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pemohon hak baru selaku penjual.

Permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam penelitian-penelitian tersebut berbeda dengan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Hasil dari penelitian diatas membedakan penelitian ini dengan penelitian terdahulu. Dengan demikian penelitian ini

adalah asli baik dari segi substansi maupun dari permasalahan, sehingga penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan secara akademik.

F. KERANGKA PIKIR

1. Kerangka Teoritis

Kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.¹⁴ Teori dipergunakan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁵ Sedangkan kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berfikir dalam penulisan.¹⁶ Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati.¹⁷ Dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian hukum, maka kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan mengarahkan diri kepada unsur hukum.

Teori bertujuan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa terjadi

¹⁴ Soerjono Soekanto, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, Halaman 6.

¹⁵ ¹¹JJ. M. Wuisman, 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Halaman 203.

¹⁶ M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Madju, Halaman 80.

¹⁷ ¹³Lexy J. Moleong, 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, Halaman 3

gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Teori bukanlah pengetahuan yang sudah pasti, tetapi harus dianggap sebagai petunjuk untuk analisis dari hasil penelitian yang dilakukan. Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut. Teori merupakan suatu penjelasan yang berupaya menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.¹⁸

Pada dasarnya teori yang berkenaan dengan judul di atas adalah teori yang berkenaan dengan kepastian hukum oleh Roscoe Pound. Kepastian hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori kemanfaatan hukum, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya tertib hukum (*rechtsorde*). Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁹

Tugas pokok hukum adalah untuk menciptakan ketertiban, sebab

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Halaman 134.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, Halaman 158.

ketertiban merupakan suatu syarat dari adanya masyarakat yang teratur, hal ini berlaku bagi masyarakat manusia dalam segala bentuknya, oleh karena itu pengertian manusia, masyarakat dan hukum tidak akan mungkin dipisah-pisahkan.²⁰

Menurut Meuwissen, tugas teori hukum adalah memberikan suatu analisis tentang pengertian hukum dan tentang pengertian-pengertian lain yang dalam hubungan ini relevan, kemudian menjelaskan hubungan antara hukum dengan logika dan selanjutnya memberikan suatu filsafat ilmu dari ilmu hukum dan suatu ajaran metode untuk praktek hukum.²¹

Sistem merupakan tatanan atau kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian- bagian atau unsur-unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain, yaitu kaedah atau pernyataan tentang apa yang seharusnya, sehingga sistem hukum merupakan sistem normatif. Dengan kata lain sistem hukum adalah suatu kumpulan unsur- unsur yang ada dalam interaksi satu sama lain yang merupakan satu kesatuan yang terorganisasi dan kerjasama kearah tujuan kesatuan.²²

Suatu sistem adalah kumpulan asas-asas yang terpadu, yang merupakan landasan, dimana dibangun tertib hukum. Berdasarkan teori sistem ini, dapatdirumuskan bahwa sistem hukum lelang, jaminan fidusia dan leasing adalah merupakan kumpulan asas-asas hukum yang merupakan landasan,

²⁰ M. Yahya Harahap, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 122.

²¹ B.Arif Sidharta, Meuwissen, 2007. *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*, Bandung : PT, Refika Aditama, Halaman 31.

²² Sudikno Metokusumo, 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, Halaman 18.

tempat berpijak di atas mana hukum itu. Jadi dengan adanya ikatan asas-asas hukum tersebut, berarti hukum lelang, jaminan fidusia dan leasing merupakan suatu sistem hukum. Landasan teoritis akan memuat teori, konsep, serta asas-asas yang digunakan menganalisis permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, adapun teorinya yaitu:

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret dan kedua, kepastian hukum berarti perlindungan hukum. Oleh Roscoe Pound bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “*Predictability*” yang artinya terukur dan dapat diperhitungkan.²³ Menurut E. Utrecht bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*recht zekerheid*) dalam pergaulan manusia.²⁴ Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.²⁵ Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang diperbuatnya sehingga akhirnya timbul kesalahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Adapun yang terjadi peraturannya tetap seperti demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan secara ketat, *lex dura sed tamenscripta* (undang-undang itu

²³ Peter Mahmud Marzuki, 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana PrenadaMedia Group, Halaman 158.

²⁴ Liza Erwina, 2012. *Ilmu Hukum*, Medan : Pustaka Bangsa Press, Halaman 34.

²⁵ Sudarsono, 1995. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, Halaman 49-50.

kejam, tetapi memang demikian bunyinya).²⁶ Kepastian hukum meliputi unsur kepastian hak, kepastian subjek dan kepastian objek. Lahirnya kepastian terhadap unsur- unsur tersebut berkaitan erat dengan efektifitas pelaksanaan sistem hukum pertanahan dalam masyarakat.²⁷ Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subyek maupun obyeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah.²⁸ Teori kepastian hukum ini sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk suatu kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sedangkan Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan itu tidak diganggu. Bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat.²⁹

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu masyarakat sebagai berikut:

- 1) “Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Halaman 136.

²⁷ Muchtar Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Republik, Halaman 8.

²⁸ Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola Surabaya, Halaman 78.

²⁹ C. S. T. Kansil, 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Halaman 44.

- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilakunya terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan”.³⁰

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bias dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis. “Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian”.³¹ Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

³⁰ Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, Halaman. 85.

³¹ Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, Halaman. 25.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. “Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari”.³²

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. “Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*”.

Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat,

³² Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, Halaman. 31.

baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³³

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :³⁴

- 1) “Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis;
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
- 3) Asas kemanfaatan hukum *zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*”.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme, “lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa, *summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, Halaman 158.

³⁴ Dwika, “*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*”, <http://hukum.kompasiana.com>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2022

satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan”.³⁵

Menurut Utrecht, “kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu”.³⁶

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tidak lain hanya kumpulan aturan.³⁷ “Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.

Dalam menegakkan hukum ada 3 (tiga) unsur yang harus

³⁵ Dosminikus Rato, 2010, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta, Halaman 59.

³⁶ Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 23.

³⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, Halaman. 82-83.

diperhatikan, yaitu: “kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proposional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil”.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, “subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika

dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain”.

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- 1) “Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.
- 2) Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- 3) Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. “Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.³⁸ Dengan demikian oleh karena itu bahwa dengan terkaitnya dari beberapa kajian teori di atas untuk memperjelaskan dari kaitannya dengan judul tesis yang penulis angkat dengan diperjelaskan dikarenakan Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat

³⁸ Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta, Halaman 20-21.

diperoleh dengan hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya”. Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk kerugian yang akan diberikan terhadap tanahnya. Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara.

Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan Pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu. Dalam penelitian ini teori kepastian hukum diperlukan agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah baik itu tanah yang dimiliki dari proses peralihan hak atas tanah ataupun tidak. Karenanya untuk mendapatkan kepastian hukum masyarakat haruslah mengetahui ketentuan hukum dan pelaksanaan pemberian izin peralihan hak atas tanah yang akan dikaji dalam penelitian ini.

Peranan notaris dalam hal ini adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, untuk menciptakan suatu alat bukti autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, membebaskan atau menyadarkan anggota masyarakat dari penipuan atau iktikad tidak baik dari orang-orang tertentu dan untuk menjamin hak dan kewajiban para

pihak yang berkepentingan, dengan demikian antara notaris dan para pihak yang membutuhkan jasa notaris harus memiliki integritas dan moralitas yang tinggi demi terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pengguna jasa notaris.³⁹

b. Teori Perjanjian

Subekti mengatakan melalui pendapatnya perikatan merupakan suatu bentuk hubungan dalam lingkup hukum yang melibatkan dua orang atau dua pihak yang saling berhubungan, dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Masing-masing pihak memiliki kewajiban antara lain ada pihak yang menuntut dan ada pihak yang harus berkewajiban memenuhi tuntutan yang dilayangkan pihak lain. Perjanjian tidak jauh beda dengan perikatan karena istilah tersebut memang sama. Perjanjian menurut Subekti adalah seseorang yang berjanji kepada orang lain, janji yang dilakukan dua orang tersebut bertujuan untuk melakukan sesuatu.⁴⁰

Pendapat Abdul Kadir Muhammmad tidak jauh berbeda dengan pendapat Subekti. Perikatan merupakan keadaan atau peristiwa hukum yang dilakukan antara orang satu dengan orang lain untuk mengadakan suatu hubungan hukum. Pada intinya Perjanjian atau perikatan merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak dimana

³⁹ Salman Abror, Adi Mansar & Ferry Susanto Limbong, **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Hak Waris Yang Mengalami Degradasi Nilai Pembuktian (Studi Putusan PN Cianjur No. 259/PID.B/2015/PN.CJR)**, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), Vol 4, No. 4, Mei 2022, Halaman. 2405-2415.

⁴⁰ Hananto Prasetyo, 2017. *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol. 4. No. 1. Halaman 66.

menimbulkan kata sepakat dan menimbulkan sbuat akibat hukum.⁴¹

Pasal 1313 KUHPerdato menjelaskan bahwa "*Suatu perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*".⁴² Maksud dari pasal diatas adalah bahwa sebuah persetujuan merupakan suatu perbuatan dilakukan oleh satu orang dengan orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya kepada orang lain.

Selain pasal diatas juga terapat Pasal 1338 KUHPerdato yang mengatur perjanjian, bahwasannya:⁴³ "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai deengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan- alasan yang ditentukan undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Artinya suatu perjanjian harus didasari dengan itikad baik. Asas Konsensualitas yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata memberikan pengertian bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tidak akan terjadi sebuah perjanjian, karena dalam perjanjian tidak boleh ada yang dirugikan. Terdapat pihak yang menuntut hak, dan juga terdapat pihak yang harus memenuhi

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.

⁴³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338.

tuntutan tersebut.⁴⁴

Syarat sah nya perjanjian juga telah diatur pula dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat syarat subyektif dan syarat obyektif sebagai syarat sah nya perjanjian.⁴⁵

1) Syarat Subyektif:

a) Sepakat (Pasal 1321-1328)

Kata sepakat harus timbul dari hati nurani setiap pihak yang melakukan perjanjian tanpa ada suatu paksaan apapun dari pihak lain. Perjanjian dianggap cacat apabila mengandung paksaan atau intimidasi, mengandung penipuan yang timbul dari sebuah kejahatan tipu muslihat serta mengandung kekhilafan atau kekeliruan terhadap obyek maupun subyek perjanjian atau biasa disebut *error in persona*. Kesepakatan yang telah terjadi karena adanya paksaan dan hal hal lain yang disebutkan diatas bisa dibatalkan.⁴⁶

b) Cakap (Pasal 1329-1331)

Kata cakap adalah seseorang yang dianggap mampu melakukan perjanjian. Pihak yang dianggap cakap merupakan pihak yang telah dewasa usianya yaitu usia 21 tahun, apabila di usia dibawah 21 tahun telah menikah maka telah dianggap cakap melakukan sebuah perjanjian, pihak yang tidak

⁴⁴ Hananto Prasetyo, *Op. Cit*, Halaman 66.

⁴⁵ Hananto Prasetyo, *Op. Cit*, Halaman 69-70.

⁴⁶ *Ibid.*

terganggu jiwanya serta orang berada dibawah pengampunan.

2) Syarat Obyektif:

a) Suatu hal tertentu (Pasal1332-1334)

Suatu hal tertentu menyebutkan bahwa sebuah perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan. Objek tersebut berupa barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang menjadi obyek merupakan barang yang tidak dilarang dalam Undang- undang. Apabila tidak terdapat objek dalam sebuah perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

b) Suatu sebab atau kuasa yang halal (Pasal 1335-1337)

Sahnya kausa yang halal merupakan persetujuan yang telah ditentukan dalam sebuah perjanjian. Apabila obyek yang ada dalam sebuah perjanjian adalah illegal dan bertentangan dengan norma- norma yang ada, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan Undang-undang maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴⁷

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal

⁴⁷ *Ibid*

1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas sehingga banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut antara lain:

a) Hanya menyangkut sepihak saja

Di sini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata mengikatkan merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan dari maksud perjanjian itu mengikatkan diri dari dua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya perumusan mengikatkan diri. Jadi Nampak adanya konsensus/ kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

1) Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*/kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. Melaksanakan tugas tanpa kuasa.
- b. Perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan tindakan/perbuatan yang mengandung adanya konsensus. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah hukum.

b) Pengertian perjanjian terlalu luas

Untuk pengertian perjanjian di sini dapat diartikan juga

pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedangkan yang dimaksudkan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksudkan perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

c) Tanpa menyebut persetujuan

Dalam rumusan Pasal tersebut tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa

Sehubungan dengan hal itu, R. Setiawan mengemukakan pendapatnya, mengenai kelemahan, dari Pasal 1313 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa :⁴⁸

Perlu diadakannya perbaikan, mengenai definisi tersebut, yaitu :

- (1) Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- (2) Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313.

Sehingga perumusannya menjadi: “persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum, antara dua orang tersebut, yang dinamakan dengan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan

⁴⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1999, hlm 23

suatu perjanjian antara dua orang yang membuatnya. Definisi perikatan tidak ada dirumuskan dalam undang-undang, tetapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur), berkewajiban memenuhi prestasi.

c. Teori Perlindungan hukum

Sistem pemerintahan negara sebagaimana yang telah dicantumkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, diantaranya menyatakan prinsip, "*Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum(rechtstaat) dan pemerintah berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar)*". "Unsur utama negara hukum adalah pengakuan dan perlindungan *fundamental rights* tentang fundamental / hak asasi manusia. Tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain, dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat untuk menikmati semua hak yang diberikan oleh undang-undang".⁴⁹

Dalam konteks Ilmu Hukum, teori perlindungan hukum sering dimaknai sebagai suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik fisik

⁴⁹M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.76.

maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada proses litigasi dan/atau non litigasi. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, pada setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, dan untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka dibutuhkan adanya hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum. Dengan demikian, setiap produk hukum termasuk perjanjian berkewajiban memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terkait dengan produk hukum bersangkutan.⁵⁰

Menurut Fitzgerald dikutip dari Satjipto Raharjo bahwa, “perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan. Perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak”.⁵¹

⁵⁰ Ray Ardian Machini Yasa, *Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia*, Denpasar : Tesis, 2014, Halaman 32.

⁵¹Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

Fungsi dari perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo bahwa, “fungsi hukum dan perlindungan hukum, sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia dapat terlindungi. Dalam mencapai tujuannya hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antara perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum”.⁵²

Perlindungan hukum harus melalui tahapan yaitu, “perlindungan hukum yang dihasilkan dari ketentuan hukum dan semua ketentuan hukum yang diberikan oleh masyarakat. Ini pada dasarnya adalah kesepakatan komunitas yang mengatur hubungan perilaku antar anggota masyarakat, serta antara individu dan pemerintah yang diyakini mewakili kepentingan masyarakat”.⁵³

Teori Perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada

⁵²Sudikno Mertokusumo, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.2.

⁵³Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut:

1. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadang-kadang ada pihak yang dirugikan. Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum sebagai antisipasinya. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Jika dikaitkan dengan dunia perbankan, wujud perlindungan bagi pihak bank maupun debitur tertuang dalam bentuk perjanjian kredit. Dalam perjanjian yang

dibuat antara bank dengan debitur, pada substansinya akan berisi hak dan kewajiban masing-masing para pihak. Terhadap isi perjanjian tersebut, para pihak harus menjalankan atau mentaati dengan sebaik-baiknya.

Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang diinginkan oleh manusia adalah terwujudnya ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meski pada umumnya yang sering terjadi dalam praktek ketiga nilai-nilai dasar tersebut sering bersitegang, tetapi harus diupayakan ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.⁵⁴

Perlindungan hukum yang preventatife merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitife. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.⁵⁵

Perlindungan hukum yang sifat represif berfungsi untuk

⁵⁴ Ida Nadirah, **Perlindungan Hukum Kekayaan Intelektual Terhadap Pengrajin Kerajinan Tangan**, DE LEGA LATA Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU, Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2020, Halaman. 37-50

⁵⁵ Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta 2016, hlm 264

menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan yaitu sebagai berikut:⁵⁶

1. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum
2. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan, yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang

⁵⁶ Suciati, "Perlindungan Hukum Terhadap Petani Dalam Menggapai Negara Kesejahteraan (Welfare State)", *Jurnal Moral Kemasyarakatan*, Vol.1, No. 2, Desember 2016, hlm. 152

dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁵⁷

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁵⁸ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang di terjemahkan sebagai suatu usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang kongkrit yang disebut dengan *Operational definition*.⁵⁹

Kerangka konseptual merupakan abstrak dari kerangka teoritis. Kerangka konsep pada hakikatnya adalah mengenai definisi operasional mulai dari judul sampai dengan masalah yang diteliti.⁶⁰ Kerangka konseptual dalam sebuah penelitian harus jelas. Ketidak jelasan konsep dalam sebuah penelitian akan menimbulkan pengertian atau persepsi yang berbeda dengan yang dimaksud oleh peneliti. Konsepsional adalah suatu konstruksi mental yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis. Konsepsional merupakan defenisi dari apa yang perlu diamati, konsepsional terdiri dari variabel-variabel yang ingin menentukan

⁵⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm 53

⁵⁸ Komaruddin Dan Yoke Tjumparnah, 2000. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, Halaman 122.

⁵⁹ Rusdi Malik, 2000. *Penemu Agama Dalam Indonsia*, Universitas Trisakti, Jakarta, Halaman 15.

⁶⁰ Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Yogyakarta, Cetakan ketiga, Genta Publishing, halaman 66.

adanyahubungan empiris.⁶¹

Konsep penelitian merupakan suatu kesatuan pengertian tentang suatu hal atau persoalan yang perlu dirumuskan. Dalam merumuskan suatu pengertian kita harus dapat menjelaskan sesuai dengan maksud peneliti dalam memakainya.

Untuk mempermudah alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variable pada kerangka pemikiran memiliki fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum. Kerangka konseptual diharapkan akan memeberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai domain yang diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian.

Pengertian-pengertian konsep yang dipakai dalam penelitian ini perlu diuraikan agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau

⁶¹ Koentjaraningrat, 1980, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Gramedia: Jakarta, halaman 21.

perjanjian yang obligatoir.⁶²

Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.⁶³

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi : untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.⁶⁴

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian,

⁶² J. Satrio, 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, Halaman 11.

⁶³ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, Halaman 338.

⁶⁴ *Ibid*, Halaman. 339

sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap.

b. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan adalah tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.⁶⁵

Sedangkan, Jual beli adalah jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶⁶

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah

⁶⁵ *Ibid*, Halaman 3.

⁶⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perata Pasal 1457

perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶⁷

Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁶⁸

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan

⁶⁷ R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, Halaman. 75

⁶⁸ Herlien Budiono, artikel "***Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak***" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, Halaman. 57.

pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁶⁹

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Hubungan posisional dengan Pejabat ibarat 2 (dua) sisi mata uang yang sama, di satu sisi posisinya permanen (lingkungan kerja tetap) dan di sisi lain bisa diisi oleh masyarakat sebagai pendukung hak dan kewajibannya, sehingga yang mengisi atau melaksanakannya. Jabatan yang dimaksud dengan pejabat atau pegawai negeri sipil adalah mereka yang menjalankan hak dan kewajiban jabatan tersebut.

⁶⁹ Fitri Susanti, 2008, **Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur**, Tesis, Program Pasca Sarjanauniversitas Diponegoro Semarang, Halaman. 38.

Setiap tindakan yang diambil oleh pejabat di bawah otoritasnya merupakan implementasi dari posisi ini.⁷⁰

PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan tindakan sebagai pengganti kesepakatan yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak atas tanah baru, jaminan tanah, atau pinjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁷¹

PPAT dalam bahasa Inggris disebut dengan “*land deed officials*”, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri”.⁷²

Institusi PPAT telah ada semenjak tahun 1961 (“berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (PP ini telah dicabut dan disempurnakan dengan PP No. 24 Tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan tanggal 8 Juli Tahun 1997”) dengan sebutan Pejabat saja. Bahwa, “yang dimaksud dengan pejabat adalah PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang

⁷⁰Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2009, Halaman. 18

⁷¹Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2007, Halaman. 436.

⁷²H. Salim, H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, Halaman. 85.

Bentuk Akta.⁷³ Ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menggunakan istilah “Pejabat”, sedangkan penyebutan secara lengkap istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah ditemukan pada Pasal 1 PMA No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta”.

PPAT merupakan “pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akata dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini”.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 1 angka 5 menyatakan: PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁷³Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 253.

Tanah Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

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

Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa PPAT adalah: Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1, PPAT adalah:

Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PP tersebut kemudian diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana terdapat penambahan untuk melayani masyarakat dibidang pertanahan dalam pendaftaran hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Boedi Harsono, PPAT sebagai PNS sebagaimana tertuang dalam berbagai ketentuan di atas, menurut Boedi Harsono, konsep PNS seseorang yang dipercayakan oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di daerah tertentu.⁷⁴

Mengenai tugas pokok dan wewenang PPAT menurut ketentuan Pasal 2 PP nomor 37 Tahun 1998 bahwa:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

⁷⁴Boedi Harsono, *“PPAT Sejarah, Tugas dan Kewenangannya”*, Majalah Renvoi, No. 884. IV, Januari, Jakarta, 2007.

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;
- 3) hibah;
- 4) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) pembagian hak bersama;
- 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) pemberian Hak Tanggungan;
- 8) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan”.

Tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan mengembangkannya lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pencantuman daftar properti sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Digunakan untuk memelihara data pendaftaran tanah sesuai

dengan Pasal 1 angka 12 PP no. 24 Tahun 1997 adalah tindakan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan hukum dalam kartu pendaftaran tanah, kantor pendaftaran tanah, daftar nama, dokumen pengukuran, kantor pendaftaran tanah dan sertifikat dengan perubahan selanjutnya. Data pendaftaran tanah disimpan jika data fisik atau hukum tentang subjek pendaftaran tanah berubah. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan hukum kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat yang dimasukkan dalam register tanah.

Kewenangan PPAT, “yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta”. Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 3 dan 4 PP. 37 Tahun 1998, tentang:

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. Pembebanan hak atas tanah; dan
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan”.

Selain itu, saat melakukan suatu tindakan, PPAT harus diimplementasikan di ruang kerjanya. Namun, ada pengecualian untuk aturan ini. Artinya PPAT dapat melakukan tindakan yang tidak semuanya dalam satu ruang kerja. Dengan syarat, “salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum

tersebut terletak di dalam daerah kerjanya”, Akta itu, seperti:

1. Akta tukar menukar;
2. Akta pemasukan ke dalam perusahaan; atau
3. Akta pembagian hak bersama.

Atas dasar uraian di atas maka tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala Dinas Pertanahan Kabupaten / Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu pengelolaan tanah yang benar sesuai dengan Pasal 3 PP no. 24 tahun 1997 melalui akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa dan PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan, “Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Berdasarkan ketentuan Pasal ini maka PPAT tidak diperkenankan untuk membuat akta di luar wilayah yang menjadi wewenangnya sehingga apabila PPAT membuat akta di luar wilayah kerjanya, maka akta tersebut dianggap tidak sah sebagaimana dilihat dari ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara bahwa, suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Ketentuan Pasal 12

ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 ini kemudian diubah sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 yaitu, Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi”. Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Disamping tugas pokok yang telah disebutkan, PPAT juga berkewajiban sebagai berikut:

- 1) Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya;
- 2) Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.⁷⁵

Semula sertifikat PPAT diterbitkan dengan menggunakan formulir yang tertera pada formulir sertifikat dalam UU Pertanian Nomor 11 Tahun 1961 (dijelaskan lebih rinci dalam Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997). PPAT diperlukan untuk menggunakan ini:

- a. Formulir-formulir yang tercetak atau;
- b. Formulir-formulir yang terstensil atau diketik dengan mempergunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah;
- c. Formulir-formulir yang tercetak hanya dapat dibeli di kantor pos”.

Dengan adanya, “Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997) menegaskan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk blanko yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang ditunjuk yang berarti

⁷⁵Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, Halaman. 6-7.

bahwa tanpa adanya blanko akta yang dicetak oleh Badan Pertanahan Nasional maka PPAT tidak dapat menjalankan jabatannya dalam membuat akta-akta PPAT. Dalam rangka pembuatan akta-akta PPAT tersebut (8 jenis akta), ditentukan pula bentuk akta-akta yang wajib dipergunakan oleh PPAT, dan cara pengisiannya, serta formulir yang dipergunakan sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23, sebagaimana diatur pada Pasal 96 ayat (1) dan (2) Perka BPN Nomor 3 Tahun 1997”.

Pada tahun 2012, “langkah strategis dilakukan untuk memberikan pelayanan, terutama terkait hubungan antara Kantor Negara dan Pejabat Otorisasi Sertifikat Tanah dengan ditetapkannya “Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 yang memungkinkan setiap PPAT dalam menjalankan jabatannya membuat desain sendiri akta-akta yang berhubungan di bidang pertanahan, baik yang menyangkut peralihan hak seperti Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam Perusahaan, akta Pembagian Hak Bersama maupun dalam bidang jaminan (pertanggungan) pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan juga pelayanan pembuatan akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik”. Sebelumnya setiap pelayanan yang berhubungan dengan peralihan hak dan pembebanan jaminan, harus selalu menggunakan blanko (formulir) akta yang telah disediakan oleh BPN setempat dengan format yang telah ditetapkan, namun

ketentuan Pasal 96 Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menghapus ketentuan Pasal 96 ayat (2) Perka BPN nomor 3 Tahun 1997, kemudian dalam ketentuan Pasal 96 ayat (4) Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 menyatakan bahwa, “Penyiapan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Ketentuan, Perka BPN Nomor 8 Tahun 2012 ini memberikan jalan bagi PPAT untuk lebih kreatif lagi dalam pembuatan akta-akta terkait dengan peralihan hak atas tanah”.

Jimly Asshiddiqie menyatakan, “akta otentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Akan tetapi, akta otentik itu sendiri tidak dapat dijadikan obyek gugatan TUN. Sebagai bukti hukum, akta otentik itu sendiri bersifat perdata, bukan obyek hukum tata usaha negara. Disamping itu PPAT juga tidak dapat dianggap sebagai Pejabat TUN yang keputusannya mengandung norma yang bersifat konkrit, individuil dan final”.⁷⁶

Peran akta PPAT dalam “jual beli hak atas tanah dan / atau bangunan Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1363 / K / Sip / 1997 mendalilkan bahwa Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menyatakan bahwa PPAT - Akta hanya sebagai bukti dan tidak menyatakan bahwa Akta merupakan syarat mutlak untuk sahnya suatu

⁷⁶Jimly Asshiddiqie, “Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Media Notariat Edisi April-Juni 2003, Halaman. 74.

pembelian dan penjualan real estat”.⁷⁷

Fungsi akta PPAT juga sebagai, “alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”. Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

G. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan pustaka dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas- asas hukum, sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan Perundang-undangan yang bersifat

⁷⁷ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, Halaman. 78.

teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.⁷⁸

Penelitian hukum normatif dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis didalam peraturan perundang-undangan (*law in the books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁷⁹ Penelitian hukum doktrinal dilakukan dengan cara melakukan pengumpulan peraturan perundang-undangan. Peraturan tersebut dikumpulkan dengan cara mengkoleksi publikasi-publikasi dan dokumen-dokumen yang mengandung peraturan-peraturan hukum positif. Setelah bahan-bahan tersebut terkumpul, kemudian diklasifikasi secara sistematis untuk melakukan inventarisasi data sebagai bahan perpustakaan saat melakukan penelitian serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.⁸⁰

Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian terhadap kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat di Kota Banda Aceh.

3.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian merupakan rangkaian kegiatan ilmiah dalam rangka pemecahan suatu permasalahan. Penelitian memerlukan suatu metodologi

⁷⁸ Johny Ibrahim, 2008. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu MediaPublishing, Malang, Halaman 25-26.

⁷⁹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, Halaman 43.

⁸⁰ Bambang Sunggono, 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, Halaman 81-82.

yang tepat agar dapat menganalisa suatu masalah secara akurat sekaligus memberikan alternatif pemecahan masalah tersebut. Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran suatu sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa terhadap data yang telah dikumpulkan sehingga tanpa metodologi seorang peneliti tidak mungkin mampu menemukan dan menganalisa suatu permasalahan untuk mengungkap kebenaran. Dengan metodologi ini, diharapkan agar dapat mengetahui dukungan satu sama lain sehingga penelitian ini mempunyai bobot yang cukup memadai dan memberi kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.

Metode yang dipakai dalam penelitian untuk penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸¹

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori- teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Ruang lingkup penelitian hukum normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi:⁸²

⁸¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-15, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 13-14.

⁸² *Ibid*, Halaman 14.

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horisontal.
- d. Perbandingan hukum.
- e. Sejarah hukum.

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.⁸³

Penelitian ini dapat digunakan untuk menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat.⁸⁴

Pendekatan yang digunakan dalam menjawab persoalan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mengetahui karena penelitian ini berangkat dari adanya kekaburan norma dalam

⁸³ Soerjono Soekanto, 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Halaman 63.

⁸⁴ Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Halaman 27-28.

pembuatan PPJB atas tanah. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan suatu isu yang dihadapi.⁸⁵

b. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dan memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*case approach*).

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3.3 Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, disebut demikian karena penelitian ini merupakan penelitian yang memaparkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta atau individu, kelompok atau keadaan,

⁸⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 93.

dan untuk menentukan frekuensi sering terjadi.⁸⁶ Dan juga metode yang bertujuan mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data yang telah terkumpul dan membuat kesimpulan yang berlaku umum.

Dalam hal ini tidak mungkin seorang peneliti akan melakukan penelitiandan menuliskan laporan hasil penelitiannya secara sempurna bila ia tidak menguasai metodenya. Penguasaan metode penelitian akan bermanfaat secara nyata bagi seorang peneliti dalam melakukan tugas penelitian. Peneliti akan dapat melakukan penelitian lebih benar sehingga hasil yang diperoleh tentu berkualitas prima.

3.4 Sumber Data

Berhubung karena metode penelitian adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka atau penelitian hukum yang datanya diperoleh melalui bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, seperti:⁸⁷

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum atau dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang berupa bahan pustaka yang berisikan peraturan Perundang-undangan, yang antara lain terdiri dari:

⁸⁶ Rianto Adi, 2004. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, Halaman 58.

⁸⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta :PT.Raja Grafindo Persada, Halaman 12.

- a) Undang-undang Dasar 1945 RI
 - b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti.
 3. Bahan hukum tersier, yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.⁸⁸

Selain data sekunder sebagai sumber data utama, dalam penelitian ini juga digunakan data pendukung yang diperoleh dari wawancara dengan pihak yang telah ditentukan sebagai informan yaitu pada Pejabat Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dan Notaris/PPAT di wilayah Kota Banda Aceh.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

⁸⁸ *Ibid*, Halaman 23-24.

Adapun untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan yaitu menghimpun data dari hasil penelaahan bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, hukum sekunder dan hukum tersier dalam penelitian ini akan menggunakan alat penelitian studi dokumen/pustaka atau penelitian pustaka (*libraryresearch*) yaitu dengan cara mengumpulkan semua peraturan Perundang-undangan, dokumen-dokumen hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian.⁸⁹

2. Pedoman Wawancara

Hasil wawancara yang diperoleh akan digunakan sebagai data pendukung dalam penelitian ini. Data tersebut diperoleh dari pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai informan yaitu pada Pejabat Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dan Notaris/PPAT di wilayah Kota Banda Aceh.

3.6 Analisis Data

Dalam suatu penelitian sebelumnya perlu disusun secara sistematis kemudian akan dianalisa dengan menggunakan prosedur logika ilmiah

⁸⁹ *Ibid*, Halaman 23-24.

yang sifatnya kualitatif. Kualitatif berarti akan dilakukan analisa data yang bertitik tolak dari penelitian terhadap asas atau prinsip sebagaimana yang diatur didalam bahan hukum primer.⁹⁰

Semua data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*libraryresearch*) kemudian disusun secara berurutan dan sistematis dan selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif sehingga diperoleh gambaran secara menyeluruh tentang gejala dan fakta yang terdapat dalam masalah yang akan diteliti.

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi- proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.

Hasil akhir dari analisis ini adalah penarikan kesimpulan dari perumusan masalah yang bersifat umum (dalam perundang-undangan) terhadap permasalahan kongkrit (dalam rumusan masalah) dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data sehingga permasalahan akan dapat dijawab.⁹¹

BAB II

PENGATURAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

⁹⁰ Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 105.

⁹¹ Mukti Fajar N.D., dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Halaman 122.

ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA BANDA ACEH

A. Pengaturan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris sebagai akta otentik dan bisa juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu dapat dibuat melalui akta dibawah tangan. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut.⁹² Disamping itu, akta

⁹² Bambang Eko Muljono, **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris,**

dibawah tangan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut hanya dibuat oleh pembeli dan penjual di bawah tangan, tanpa melibatkan notaries atau pejabat berwenang lainnya, dan harus melibatkan dua orang saksi orang dewasa. Saksi tersebut bertujuan untuk dapat menjadi keterangan lebih jika kelak terjadi sengketa.⁹³

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

Menurut Notaris/PPAT, perbedaan PPJB dengan AJB terdapat pada

Jurnal Independent, Vol 1, No 2, 2013, Halaman. 60

⁹³ Azkia Dwi Ambarwati, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016), Notary Indonesia, Vol 1, No 001 (2019), Halaman. 23

sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Sedangkan, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.⁹⁴

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

B. Kewenangan Pembuatan PPJB Oleh PPAT/Notaris

Pembuatan PPJB diberikan kewenangan kepada PPAT berwenang

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

membuat AJB hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak itu tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹⁵

Kewenangan itu tidak semua akta dapat dibuat oleh PPAT yang termasuk adalah akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta hak guna bangunan, hak pakai, hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu memiliki fungsi yaitu Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti diadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor BPN Kabupaten/ Kota sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki karakteristik, seperti Religius, Jujur, Toleransi, Disiplin, Kerja Keras, Kreatif, Mandiri, Demokratis, Rasa ingin tau, Semangat Kebangsaan, Cinta tanah air, menghargai prestasi, bersahabat, cinta damai, gemar membaca, peduli lingkungan, peduli sosial, tanggung jawab, rendah hati, melayani, berbagi, mengampuni. PPAT memiliki kewajiban dalam membuat AJB berdasarkan PPJB oleh para pihak seperti memiliki kepribadian yang baik dan sangat menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bersikap profesional khusus bidang hukum, memiliki karakteristik tanggung

⁹⁵ Chomzah, H.Ali Achmad, 2004, **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)**, Jakarta: Prestasi Pustaka, Halaman.

jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak atau netral.⁹⁶

Selanjutnya, Notaris juga berwenang membuat akta yakni, akta yang dibuat oleh notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan UUJN. Ada 2 (dua) akta notaris, yaitu:⁹⁷

1. Akta yang dibuat oleh notaris (akta relaas) Akta relaas adalah akta yang dibuat notaris atas permintaan para pihak, agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak yang berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dituangkan dalam suatu akta notaris.
2. Akta yang dibuat di hadapan notaris (akta partij) Akta partij adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris.

Menurut hasil wawancara, Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bias dilaksanakan pembuatan akta jual belinya

⁹⁶ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT**, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 1 – Februari 2021, Halaman. 180.

⁹⁷ Habib Adjie, 2008. **Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik**, PT. Refika Aditama: Bandung. Halaman. 103

dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (PJB Lunas)⁹⁸

Jika PJB Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka Notaris atau PPAT langsung membuat Akta Jual Beli untuk kemudian memproses baliknama sertifikatnya.

Setelah perjanjian pengikatan jual beli memuat semua keinginan para pihak maka ditandatangani oleh para pihak, 2 (dua) orang saksi dan Notaris yang bersangkutan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dituangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak. Dengan telah ditanda tangannya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, menyatakan:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1338 KUHPerdara juga dikatakan suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, maksudnya pada saat mulai berlakunya suatu hubungan hukum dipenuhinya syarat-syarat untuk dimulainya hubungan hukum (perjanjian jual beli) dan pada waktu pelaksanaan hak dan kewajiban

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

para pihak harus melaksanakannya sesuai yang telah disepakati dan ditandatangani dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli ini beberapa pihak yang terlibat selain notaris yaitu penjual dan pembeli yang mempunyai kedudukan yang berbeda. Adapun kedudukan para pihak dan notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli, sebagai berikut:⁹⁹

1. Notaris

Kedudukan notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah:

- a. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang berhubungan perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) UUJN.
- b. Notaris menuangkan apa yang dikendaki oleh para pihak asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Notaris memastikan apa yang menghambat tidak bisa ditandatangani akta jual beli harus selesai sebelum akta jual beli ditandatangani, misalnya: pembayaran harga transaksi jual beli belum lunas maka harus dilunasi saat ditandatangani akta jual beli.

2. Penjual

Kedudukan penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli, sebagai berikut:

- a. Penjual harus menjamin bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek dari perjanjian pengikatan jual beli:

⁹⁹Aulia Gumilang Rosadi, **Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya**, JCH (Jurnal Cendekia Hukum) Volume 5 Nomor 2, Maret 2020, Halaman. 250.

- 1) Tidak sedang terlibat sengketa apapun.
 - 2) Tidak dikenakan suatu sitaan.
 - 3) Adalah miliknya Pihak Pertama dan hanya bisa dipindahtangankan oleh Pihak Pertama.
 - 4) Tidak sedang dijaminakan untuk menjamin suatu hutang berupa apapun
- b. Memberikan keterangan dan identitas yang benar kepada notaris.
 - c. Melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli, misalnya: pemegang haknya sudah meninggal sehingga ada proses turun waris yang bertindak dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah semua ahli waris. Ahli waris harus menyelesaikan proses turun waris baik kelengkapan untuk pengurusan waris ke atas nama ahli waris.
 - d. Penjual tidak boleh melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian pengikatan jual beli tanah, misalnya menjual obyek dari perjanjian tersebut kepada pihak lain.

3. Pembeli

Kedudukan pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli adalah melakukan kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, misalnya melakukan pembayaran jual beli apabila pembayaran dilakukan secara bertahap.

Dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu

perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).

C. Analisis Pengaturan Hukum PPJB Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kota Banda Aceh

Perkara yang terjadi di wilayah kota Banda Aceh Putusan 6/Pdt.G/2021/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeuot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/ Lampeuot an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan yang hendak dijual secara berkapling;
2. Bahwa untuk menjualkan tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, S.H. Notaris/ PPAT di Banda Aceh Turut Tergugat I
3. Bahwa pada tanggal 22 April 2019, Tergugat IV bertemu Penggugat menawarkan 1 (satu) kapling tanah tersebut

dengan harga RP 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) per kapling. Harga tersebut sudah termasuk biaya surat-surat jual beli dan balik nama Sertipikat. Tergugat IV bersama Tergugat III pun menunjukkan tanah kaplingan dimaksud yakni bagian dari tanah SHM No.2113/ Lampeuot yang sudah dipisahkan kedalam Sertipikat Hak Milik No. No.02183/ Lampeuot an. H.Budiman Ali Cs seluas 220 (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
 - Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
 - Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);
4. Bahwa setelah meninjau lokasi tanah dan melihat surat-suratnya, Penggugat pun tertarik dan setuju membeli 1 kaplingan tanah tersebut seharga yang ditawarkan. Penggugat kemudian membayar uang muka (DP) sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana kwitansi tertanggal 22 April 2019. Sedangkan sisanya sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) disepakati Penggugat dan Tergugat IV akan Penggugat bayar secara

bertahap sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn ic. Turut Tergugat II;

5. Bahwa setelah Penggugat melunasi keseluruhan harga tanah kaplingan tersebut melalui Tergugat IV, sekira bulan Januari 2020, Penggugat meminta agar Para Tergugat menyelesaikan balik nama sertipikat tanah tersebut namun karena saat itu Penggugat masih pendidikan di Jakarta belum bisa menandatangani akta jual beli tanah tersebut, Tergugat IV meminta akta jual beli dan proses balik nama sertipikat tanah tersebut diselesaikan setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh;
6. Bahwa setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh sektiar bulan Juni 2020, Penggugat menemui Tergugat IV meminta proses balik nama sertipikat tanah tersebut diselesaikan. Akan tetapi Tergugat IV mengaku belum bisa memproses akta jual beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat tersebut dengan alasan Tergugat I, II dan III tidak mengakui lagi atau telah mengingkari kuasa menjual yang pernah diberikan kepada Tergugat IV dan asli sertipikat tanah tersebut belum diserahkan oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV;
7. Bahwa setelah mendengar pengakuan Tergugat IV tersebut, Penggugat pun menemui Tergugat III meminta supaya Akta Jual Beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat diselesaikan

karena Penggugat telah melunasi keseluruhan harga tanah tersebut melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III. Akan tetapi Tergugat III mengaku belum bisa menyerahkan asli sertifikat tanah tersebut dengan alasan belum cukup menerima keseluruhan uang tanahnya dari Tergugat IV sedangkan menurut Tergugat IV ianya telah menyetorkan uang tanah kepada Tergugat III sebesar Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah);

8. Bahwa adanya pertentangan internal yang sengaja dibuat oleh Para Tergugat dan tolak-menolak mengenai pembayaran tanah kaplingan Penggugat tersebut, telah dijadikan alasan oleh Para Tergugat belum menyelesaikan dan menyerahkan tanah serta sertifikat tanah kaplingan tersebut kepada Penggugat. Padahal semestinya permasalahan internal antara Para Tergugat tersebut tidak sepatutnya merugikan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik;
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengajak Para Tergugat duduk mufakat menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik-baik, akan tetapi Para Tergugat tidak ada itikad baik dan terkesan menghindar serta saling menyalahkan yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik secara materiil maupun moriil karena sampai saat ini Penggugat belum juga mendapatkan hak-hak Penggugat atas tanah tersebut maupun sertifikatnya. Maka untuk

mendapatkan hak-hak Penggugat dan penyelesaian yang berkepastian atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk dapat kiranya diadili dan diputuskan sebagaimana mestinya menurut hukum;

10. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah sengaja menimbulkan pertentangan internal, tolak menolak mengenai pelunasan tanah kaplingan Penggugat serta mengingkari dan atau tidak mengakui lagi kuasa menjual yang pernah dibuat oleh Para Tergugat sebagai alasan belum juga menyerahkan tanah dan sertipikat tanah yang sudah lunas dibayar Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik dan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Penggugat melakukan perikatan, pelunasan dan atau transaksi jual beli tanah terperkara seluas 220 M2 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeuot adalah dengan Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, akan tetapi belakangan Tergugat I, II dan III mengingkari dan atau tidak mengakui lagi pelunasan tanah kaplingan Penggugat melalui Tergugat IV sedangkan uang tanah tersebut sudah lunas Penggugat bayar melalui Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22

November 2018 tersebut adalah sah dan mengikat Tergugat I, II, III dan IV dalam kaitan perikatan dan atau transaksi jual beli tanah terperkara kepada Penggugat;

12. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi tanah terperkara sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) melalui Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, akan tetapi kemudian Tergugat I, II dan III mengingkari atau tidak mengakui pelunasan tanah melalui Tergugat IV tersebut karena ada permasalahan intern dengan Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;

13. Bahwa oleh karena perikatan jual beli dan pelunasan tanah terperkara yang Penggugat lakukan adalah dengan orang yang cakap, berkuasa atau berhak atas tanah terperkara yakni Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan jula beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut adalah sah;

Majelis hakim dalam perkara Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, menjadikan dasar bahwa, Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: PJB dan Akta Kuasa Untuk

Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

BAB III
KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA BANDA ACEH

A. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah

Dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 yang dimaksud sertifikat adalah:

“Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997). Menurut Ali Achmad Chomsah,¹⁰⁰ yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. (Pasal 1 angka 17 PP No. 24 Tahun 1997) Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Pasal 1 angka 15 PP No. 24 Tahun 1997).

Sertifikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi

¹⁰⁰ Ali Achmad Chomzah, 2002, **Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya**, Jakarta :Prestasi Pustaka, Halaman. 12.

Desa, karenanya Sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.

Adapun pengertian Sertifikat Tanah adalah:¹⁰¹

- a. Di dalam hukum Agraria pengertian sertifikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah; atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.
- b. Daftar Umum didalam rangkai pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah; daftar nama; daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.
- c. Surat Ukur adalah akta Authentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
- d. Gambar Tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah (Krawangan).

Mengenai jenis Sertifikat Tanah Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis Sertifikat Yaitu :¹⁰²

- a. Serifikat hak atas tanah yang biasa disebut Sertifikat

¹⁰¹ Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, **Hukum Pendaftaran Tanah**. Ed.Rev, Medan: Mandar Maju, Halaman. 204.

¹⁰² Ali Achmad Chomsah, Op.Cit. Halaman. 125.

b. Sertifikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal sebagai Serifikat Hypotheek dan Sertifikat Credietverband. Setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan Sertifikat Hypotheek dan Sertifikat credietverband sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertiffikat Hak Tanggungan saja.

c. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah yaitu:¹⁰³

1) Jenis Hak Tanah

Sertifikat hak atas tanah dapat diketahui tentang status hukum yang dipunyai apakah berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut kesemuanya dapat diketahui juga tentang jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.

2) Nama Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertifikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan, nama

¹⁰³ Boedi Harsono. *Op Cit*, hlm. 472.

pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubahannya, bisa dengan dijual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

3) Keterangan Fisik

Tanah Karena dalam sertifikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

4) Beban di atas Tanah Hak

Dari bagian salinan buku tanah pada sertifikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan.

5) Peristiwa yang berhubungan dengan Tanah

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertifikat, misalkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

a. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria sertifikat merupakan surat tanda

bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai.

Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang berarti masih dimungkinkan dilakukan perubahan didalam sertifikat oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kekeliruan, dengan dilandasi oleh peraturan harus berusaha dengan sekuat tenaga supaya sertifikat yang dikeluarkan jangan sampai keliru misalkan sebelum dikeluarkan sertifikat dilakukan pengumuman terlebih dahulu melalui Kantor Kecamatan dan Kelurahan/Desa dimana tanah tersebut berada.

b. Jenis-jenis Sertifikat

Sertifikat ada 3 (tiga) jenis, yaitu :

- 1) Sertifikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu.

- 2) Sertifikat Hak Tanggungan adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah Hypotheek / creditverband yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan diberi sampul yang bentuknya khusus untuk dijilid menjadi satu.
- 3) Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah merupakan alat bukti pemilikan Satuan Rumah Susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.¹⁰⁴

B. Aturan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat

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

¹⁰⁴ Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria* (pertanahan Indonesia) Jilid 2. (Jakarta : Prestasi Pustaka), hlm. 58.

dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹⁰⁵ Sehingga sertifikat merupakan suatu hal yang penting bagi masyarakat Indonesia.

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

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penjual, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.¹⁰⁶

Agar perjanjian sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi

¹⁰⁵ Herman Hermi, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju: Bandung, 2004, hlm.3

¹⁰⁶ Rakhmi Yanuar, 2006, **Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)**, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, Halaman. 34

Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁰⁷

Perjanjian pengikatan untuk Jual Beli dapat dikatakan adalah sebagai instrument yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakan suatu transaksi jual beli dengan syarat klausula yang terdapat dalam perjanjian untuk Jual Beli disetujui dan disepakati oleh para pihak dan apa yang dianggap sebagai klausula dari Perjanjian untuk Jual Beli tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum serta ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu seorang Notaris sehingga kemudian perjanjian itu akan disahkan oleh Notaris sebagai Akta Otentik.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Ibid, Halaman. 28

¹⁰⁸ Sry Wahyuni1, Baso Madiong1, Zulkifli Makkawaru, **Analisis Wewenang Notaris**

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

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

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, perjanjian pengikatan untuk Jual Beli akan memberikan perlindungan hukum yang sama

besarnya Antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.¹⁰⁹

Berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara baku, Karena perjanjian baku ini sering mengakibatkan perlindungan hukum yang tidak seimbang Antara para pihak dan biasanya perlindungan Hukum yang diterima oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu kreditur akan lebih besar dibandingkan dengan perlindungan hukum yang akan diterima oleh seorang debitur.

C. Analisis Kekuatan Hukum PPJB Di Kota Banda Aceh

PPJB dibuat untuk digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak lain dimana Akta adalah tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat. Dimana peran Notaris dalam membantu masyarakat umumnya untuk membuat akta yang memiliki kekuatan hukum.

Perkara yang terjadi di kota Banda Aceh, awal mulanya dengan adanya surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2021 yang telah didaftarkan di bawah Nomor W1- U1/60/HK.02/III/2021 tanggal 9 Maret 2021. Surat kuasa ini merupakan awal munculnya PPJB yang diberikan kewenangan kepada Notaris/PPAT.

Menurut pertimbangan majelis hakim, PPJB dibawah tangan tanggal 25 April 2019 adalah sifatnya masih “Perjanjian/Janji” bukan berbentuk “Akta

¹⁰⁹Ibid, Halaman. 136.

Jual Beli” dan hubungan hukum dalam pengikatan jual beli tersebut adalah hanya sebatas antara Penggugat dan Tergugat IV sedangkan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik sah objek jual beli tidak mengetahuinya, maka duduk perkara a quo adalah didasari pada peristiwa hukum Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV, sehingga keliru menurut hukum Penggugat mendalilkan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum sehingga atas dasar tersebut beralasan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.¹¹⁰

Kekuatan hukum yang diperoleh oleh majelis hakim dalam perkara ini berdasarakan SEMA No.4 Tahun 2016 kriteria Pembeli Yang Beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarakan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagaimana dicantumkan dalam huruf b. SEMA tersebut berbunyi, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain/salah satunya. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, hal selama perkara aquo berjalan tidak ditemukan fakta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris kota Banda Aceh notaris bertanggungjawab secara administratif, perdata dan pidana terhadap akta serta proses terbentuknya akta itu sendiri, sehingga notaris perlu melaksanakan suatu kebijakan yang berlandaskan peraturan agar dirinya, akta yang dibuatnya serta para pihak dapat terlindungi secara hukum.¹¹¹

¹¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna

¹¹¹ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

Beliau juga menambahkan bahwa, PPJ yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹²

Selanjutnya, jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan, yaitu Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997) atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

Prinsip kehati-hatian disini menjadi pertimbangan hakim serta menjadi kekuatan hukum bagi para pihak sesuai dengan pertimbangan hakim dalam putusannya dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat.

¹¹² Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

BAB IV
PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL
BELI ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA
BANDA ACEH

1. Pengertian dan Macam-macam Hak atas Tanah untuk Menjamin Kepastian Hukum

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolut dan vital. Artinya kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, bahkan secara ekstrim bahwa manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah sekalipun unsur kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti, air, flora, fauna, benda-benda yang lain.¹¹³

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.¹¹⁴

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.¹¹⁵

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai

¹¹³ Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Halaman. 48.

¹¹⁴ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press, Halaman. 26.

¹¹⁵ Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Halaman. 7.

bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (*volume*) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dimana ukurannya luas, misalnya ha, m², tombak, bahu dan sebagainya.

Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada. Belakangan ini ada usaha untuk mengganti istilah tanah dalam ukuran luas yang dikenal dengan istilah “lahan”. Usaha ini bertujuan baik, yaitu untuk memperkaya perbendaharaan kata-kata bahasa Indonesia. Akan tetapi tampaknya “lahan” dan “tanah” harus hidup berdampingan, karena istilah yang baru ini tidak akan bisa sepenuhnya mendesak mundur istilah yang lain. Hal ini disebabkan kata-kata seperti tanah air, tanah tumpah darah, tanah warisan, tanah wakaf, sertifikat tanah telah menjadi istilah baku secara historis maupun secara yuridis, dalam melaksanakan tugas mengemban UUPA. Ada pula akhir-akhir ini diperkenalkan kata “ruang”, akan tetapi sampai saat ini belum ada yang dengan jelas dan tegas bisa mengatakan apa yang dimaksud dengan “ruang”, kalau bukan tanah permukaan bumi (Pasal 4 Ayat(1)Undang Nomor 5 Tahun 1960). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007) membagi ruang atas ruang daratan (tanah), ruang lautan/perairan dan ruang angkasa.

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

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Adapun Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha; .
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa ;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut- hasil- hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

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

Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.¹¹⁶

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696). Sebagaimana ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan satu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT).¹¹⁷

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

¹¹⁶ G. Kartasapoetra, 1992, **Masalah Pertanahan Indonesia**, PT Bineka Cipta: Jakarta, Halaman. 2.

¹¹⁷ Jolanda Marhel, :Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum”, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 3, hlm. 250, Juli 2017.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹⁸

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

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

¹¹⁸ *Ibid*, Halaman. 256.

pada tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat di kantor pertanahan.¹¹⁹

Tujuan dari pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah yaitu: (a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. (b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan. (c) Untuk terselenggaranya tertib Pendaftaran Tanah.¹²⁰

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

¹¹⁹ Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Lex Privatum*, Vol. 5, No. 4, Halaman. 116, Juni 2017.

¹²⁰ *Ibid*, Halaman. 123.

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa : “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.” Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perseorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹²¹

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

Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hak itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang. Fungsi sertifikat atas hak tanah adalah untuk membuktikan

¹²¹ Mohammad Jeffry Maulidi, “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, No. 3, hlm. 416, Desember 2017.

adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.¹²²

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedang data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan.¹²³

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

¹²² *Ibid*

¹²³ *Ibid*, Halaman. 422.

2. Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah

Jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat sudah lama sering terjadi. Karena kita tahu bahwa masih banyak tanah-tanah di Indonesia ini yang belum di daftarkan, yang berakibat dengan jual beli tanpa sertipikat. Permasalahannya adalah bagaimana pembuktian terhadap jual beli yang telah dilakukan meskipun tidak memiliki sertipikat dan tidak didasari akta jual beli. Apakah ada perlindungan jika nantinya terjadi permasalahan-permasalahan di kemudian hari.

Sengketa pertanahan muncul, terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sedangkan ketersediannya terbatas, dan tidak mungkin dapat di produksi seperti kebutuhan lainnya. Fenomena kelangkaan akan ketersediaan tanah tersebut memicu berbagai munculnya perselisihan dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara itu politik hukum dari pemerintah untuk melindungi hak – hak masyarakat miskin, termasuk hak-hak masyarakat adat atas tanah masih belum memadai. Masalah pertanahan di Indonesia mengacu kepada prinsip dasar dalam pendaftaran tanah. Umumnya sampai saat ini kepemilikan tanah belum ada pendataan secara menyeluruh dan akurat, salah satu buktinya masih terjadinya tanah sengketa diberbagai tempat, terutama tanah yang berlokasi di daerah yang sistem administrasi tanahnya belum bagus, keadaan yang demikian apabila akan diadakan pembebasan tanah, tidak cukup hanya membicarakan masalah harga ganti rugi tetapi masih harus diselesaikan

masalah administrasi yang cukup rumit. Ternyata tidak sedikit pemilik tanah yang tidak dilengkapi dengan surat tanah yang otentik, kadangkala surat tanahnya ada, akan tetapi masih ada masalah yang lain seperti luas tanah juga tidak akurat, artinya luas tanah yang tertulis dalam surat tanah/sertifikat dengan fisik tanah di lapangan tidak sinkron, sehingga akibatnya akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan atau tanah yang berdekatan letaknya sering terjadi tumpang tindih kepemilikannya. Untuk mengatasi timbulnya masalah pertanahan yang berkepanjangan dan akibat-akibat hukum yang timbul, maka diperlukan adanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah merupakan suatu jaminan atas hak-hak atas tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah diperlukan untuk menciptakan keadilan penguasaan tanah antara berbagai elemen yang ada di dalam suatu negara. Dengan demikian, tidak boleh ada konsentrasi penguasaan tanah di mana sekelompok kecil orang menguasai sebagian besar tanah yang membuat sebagian besar hanya menguasai tanah yang sempit. Penataan hak-hak atas tanah selain berupaya untuk menciptakan keadilan, juga perlu untuk memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Selama ini, ketidakpastian hak-hak atas tanah telah pula menjadi sumber konflik dan sengketa pertanahan yang tidak berkesudahan.¹²⁴

Persoalan jual beli tanah dan bangunan pada realitanya merupakan persoalan yang melibatkan banyak pihak seperti: pembeli, penjual, developer, pemerintah daerah (Pemda), PPAT/Notaris, bahkan kadang-kadang ada

¹²⁴ Bachtiar Effendi, 2014, **Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum**, Jakarta: Jala Permata Aksara, Halaman. 72.

perantara (calo). Kerumitan jual beli tanah dan bangunan terasa ketika seseorang sudah memasuki tahap proses transaksi yang memakan biaya, tenaga, pikiran, dan waktu yang tidak sedikit.¹²⁵ Walaupun menuntut pengorbanan bagaimanapun juga tanah/rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan oleh manusia.

Menurut hasil wawancara, PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum, isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.¹²⁶

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

¹²⁵ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

¹²⁶ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

kewajibannya untuk membayar harga jual beli, PPJB batal dan jual beli tidak akan terjadi. Sebagaimana disebutkan PPJB merupakan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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

Berdasarkan hasil wawancara, beliau mengatakan bahwa jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat maka umumnya mereka akan membuat yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹²⁷ PPJB ini dibuat oleh para pihak yang berkepentingan termasuk beberapa saksi yang akan bertanda tangan dalam PPJB tersebut. PPJB dapat dibuat salah satu alasannya adalah karena tanah tersebut belum bersertipikat, tanah tersebut

¹²⁷ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT

masih dijamin sertipikatnya, atau bisa juga dalam proses transaksi antara penjual dan pembeli ada tempo dalam waktu pembayaran atau pelunasan harga tanah tersebut.¹²⁸

PPJB adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan mengenai tanah yang diperjual belikan tersebut. Tujuan PPJB sebenarnya hanya sebagai pengikat sementara para pihak. PPJB umumnya berisi kesepakatan penjual untuk mengikat diri akan menjual kepada pembeli. Aturan yang mengatur tentang PPJB muncul pada Tahun 1995 yang dimuat dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.¹²⁹

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

¹²⁸Imami Nur Rachmawati, **Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif : Wawancara, Jurnal Keperawatan Indonesia**, Volume 11, No.1, Maret 2007. Halaman. 34.

¹²⁹Baiq Henni Paramita Rosandi, **Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan**, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 3 Desember 2016, Halaman. .424-435.

saksisaksi yang tercatat dalam perjanjian pengikatan jual beli.¹³⁰

3. Perlindungan Hukum Atas PPJB Di Kota Banda Aceh

Perlindungan hukum yang diberikan dalam perkara di Kota Banda Aceh yakni pemberiannya disalurkan melalui SEMA Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dengan amar putusan bahwa,

1. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah,
2. Mengikat bagi Tergugat dan Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik,
3. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah.

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

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna

¹³⁰ Christiana Sri Murni, **Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat**, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No.2, Juni 2018, Halaman. 680 -692

karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris.¹³¹

Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

¹³¹ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT

Adapun kesimpulan yang dapat diambil pada Bab sebelumnya yakni sebagai berikut:

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

B. Saran

1. Diharapkan kepada Notaris/PPAT memperhatikan substansi dan syarat-syarat dalam pembuatan PPJB sebelum ke tahap pembuatan AJB untuk sertifikat, agar memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang

terlibat di dalamnya.

2. Diharapkan untuk pihak penjual dan pihak pembeli dalam membuat PPJB dibuat di hadapan Notaris agar memiliki kepastian hukum serta mendapatkan pengikatan yang sempurna dalam perjanjian jual belinya menurut peraturan perundang-undangan.
3. Disarankan kepada pemerintah dalam hal ini dapat memberikan perlindungan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban para pihak yang melakukan pengikatan jual beli atas tanah dalam bentuk regulasi yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2002, **Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hakatas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya**, Jakarta :Prestasi Pustaka.

- _____, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Arif Sidharta, Meuwissen, 2007. *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, Dan Filsafat Hukum*, Bandung : PT, Refika Aditama.
- Bachtiar Effendi, 2014, **Pendaftaran Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum**, Jala Permata Aksara: Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Chomzah, H.Ali Achmad, 2004, **Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)**, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Christiana Sri Murni, **Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat**, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No.2, Juni 2018.
- Dosminikus Rato, 2010, **Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum**, PT Presindo, Yogyakarta.
- Dwika, “**Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum**”, <http://hukum.kompasiana.com>., diakses pada tanggal 21 Agustus 2022.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Yogyakarta, Cetakan ketiga, Genta Publishing.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004. *Jual Beli*, PT.Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Habib Adjie, 2008. **Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik**, PT. Refika Aditama: Bandung.
- Harahap M. Yahya, 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Herlien Budiono, 2009. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, artikel “**Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak**” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- _____, 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Jakarta, Edisi Tahun I.
- Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola Surabaya.

- Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta.
- Johny Ibrahim, 2008. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu MediaPublishing, Malang.
- Juswito Satrio, *Hukum 2002. Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Kansil C. S. T., 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta:Balai Pustaka.
- Kartasapoetra G., 1992, **Masalah Pertanahan Indonesia**, PT Bineka Cipta: Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1980, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet. III, Gramedia:Jakarta.
- Komaruddin Dan Yoke Tjumparnah, 2000.*Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Lexy J. Moleong, 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya: Bandung.
- Liza Erwina, 2012. *Ilmu Hukum*, Pustaka Bangsa Press: Medan.
- Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven.
- M. Solly Lubis, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Madju: Bandung .
- Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, **Hukum Pendaftaran Tanah**. Ed.Rev, Medan: Mandar Maju.
- Muchtar Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Penerbit Republika: Jakarta.
- Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jala Permata Aksara, Jakarta.
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004. **Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria**, Medan : Pustaka Bangsa Press.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada MediaGroup.

- _____, 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Rianto Adi, 2004. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta.
- Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rusdi Malik, 2000. *Penemu Agama Dalam Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Satrio J., 2001. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta :PT.Raja Grafindo Persada.
- _____, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press.
- _____, 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Suardi, 2005. *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.
- Subekti R. dan R. Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- _____, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta: Bandung.
- _____, 2011. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Sudarsono, 1995. *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta: Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty: Yogyakarta.
- _____, 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty: Yogyakarta.
- Wantijk Saleh, 1982, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Wuisman JJ. M., 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia: Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta.

B. Jurnal/Tesis

- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, **Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary**, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Aulia Gumilang Rosadi, **Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya**, JCH (Jurnal Cendekia Hukum) Volume 5 Nomor 2, Maret 2020.
- Azkie Dwi Ambarwati, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)**, Notary Indonesia, Vol 1, No 001 2019.
- Baiq Henni Paramita Rosandi, **Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan**, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 3 Desember 2016.
- Bambang Eko Muljono, **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris**, Jurnal Independent, Vol 1, No 2, 2013.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, **Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas**, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017. Subekti R., 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni: Bandung.
- Fitri Susanti, 2008, **Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur**, Tesis, Program Pasca Sarjana universitas Diponegoro Semarang.
- Hananto Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol. 4. No. 1. 2017.
- Ida Nadirah, **Perlindungan Hukum Kekayaan Intelektual Terhadap Pengrajin Kerajinan Tangan**, DE LEGA LATA Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU, Volume 5 Nomor 1, Januari-Juni 2020.
- Imami Nur Rachmawati, **Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif : Wawancara**, Jurnal Keperawatan Indonesia, Volume 11, No.1, Maret 2007.
- Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT**, Jurnal Preferensi Hukum,

Vol. 2, No. 1 – Februari 2021.

Rakhmi Yanuar, 2006, **Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Putusan PN No. 01/PDT.G/2004.PN.PDG)**, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Ray Ardian Machini Yasa, *Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia*, Denpasar : Tesis, 2014.

Salman Abror, Adi Mansar & Ferry Susanto Limbong, **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Hak Waris Yang Mengalami Degradasi Nilai Pembuktian (Studi Putusan PN Cianjur No. 259/PID.B/2015/PN.CJR)**, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), Vol 4, No. 4, Mei 2022.

Sry Wahyuni¹, Baso Madiong¹, Zulkifli Makkawaru, **Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar**, J. Paradigma Administrasi Negara, Vol. 3 (2): 131-137, Juni 2021.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna