

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris (negara pertanian) yang sebagian besar masyarakatnya bercocok tanam atau berkebun di lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhannya dan bertahan hidup, oleh karena itu masyarakat memerlukan adanya lahan pertanian yang mencukupi. Fungsi tanah merupakan suatu bagian penting bagi kehidupan manusia, selain untuk bercocok tanam, tanah juga menjadi kebutuhan yang utama bagi suatu pembangunan di negara ini. Tanah juga dapat digunakan untuk tempat membangun rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat itu sendiri, karena salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Menurut pandangan masyarakat dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.¹

Seiring dengan berkembang jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat, dalam memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut terkadang menimbulkan perselisihan atau konflik di dalam masyarakat, untuk mengatur mengenai pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan perselisihan atau konflik

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm.1.

maka pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dikeluarkannya UUPA untuk memberikan kepastian hukum mengenai pertanahan, karena sebelum dikeluarkannya UUPA, Indonesia berlaku dua sistem hukum mengenai jual beli tanah yaitu jual beli tanah berdasarkan hukum adat dan jual beli tanah berdasarkan hukum barat yang terdapat di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh, jual beli di dalam hukum adat dilakukan dengan tunai.

Menurut hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan juridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata.²

² Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, hlm.52.

UUPA tidak mendefinisikan secara jelas mengenai jual beli, tetapi dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.³

Saat ini untuk mendapatkan tanah tidaklah mudah terutama di daerah perkotaan. Salah satu cara untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli, yang pada hakikatnya merupakan pengalihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan adanya jual beli antara para pihak tersebut secara otomatis hak kepemilikan tanah telah beralih kepada pihak pembeli. Hak kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah.

Jual beli tanah biasanya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, tetapi pada masa pemerintahan kolonial Belanda dahulu masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah hanya dengan kwitansi (girik, persil) saja. Bukti kepemilikan tanah dengan menggunakan kwitansi tersebut belum mendapat kepastian hukum. Pendaftaran hak atas tanah penting dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah, hal ini merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.

³ <http://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli>. diakses pada tanggal 18 Januari 2015 Pukul 20:17 WIB.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan BPN RI No.2 Tahun 2013. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut yang akan mengatur semua persyaratan mengenai pendaftaran tanah untuk memudahkan masyarakat awam yang hanya melakukan jual beli dengan kwitansi. Proses jual beli dengan selebar kwitansi tersebut tidak dilarang atau tidak menyalahi undang-undang, tetapi dengan cara tersebut dapat menyulitkan pembeli ketika akan mendaftarkan hak atas tanah yang dibelinya.

Apabila persyaratan tentang pendaftaran tanah tidak dilaksanakan dan pembayaran Pajak Bumi & Bangunan (PPB) belum dilunaskan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan membuat akta jual beli (AJB) yang mengakibatkan sertifikat juga tidak akan dikeluarkan oleh PPAT, hal tersebut dapat merugikan pihak yang ingin melakukan jual beli tanah karena penjual tidak segera mendapatkan uang dari hasil penjualan tanahnya dan pembeli belum dapat memperoleh hak atas tanah tersebut.

Dikarenakan akta jual beli (AJB) belum dapat dilaksanakan, maka penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan pengikatan sementara dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan, tidak hanya dikarenakan pendaftaran tanah belum dilakukan, pembuatan PPJB juga dapat dilakukan jika

pembayaran pajak bumi & bangunan (PBB) belum dilunaskan, sertifikat tanah penjual belum dibalik nama dari penjual terdahulu tetapi pihak penjual ingin menjual tanah itu kepada pembeli dan pembeli belum dapat melunaskan pembayaran jual beli tanah. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibuat di hadapan notaris dan dapat pula dibuat dengan akta bawah tangan. Perjanjian pengikatan jual beli memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan.

Kelebihan dari instrument perjanjian pengikatan jual beli (yang lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan AJB) adalah dapat mengakomodir perjanjian dari para pihak meskipun kondisi keuangan tidak memungkinkan, maksudnya adalah walaupun dana yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut belum mencukupi atau masih kurang pihak pembeli bisa melakukan jual beli dengan menggunakan PPJB, selain itu dalam PPJB para pihak tidak perlu melakukan pembayaran pajak (PPH dan BPHTB), cukup membayar jasa notaris yang mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kelemahan dari instrument PPJB adalah tidak dapat digunakan sebagai dasar dalam pembuatan sertifikat tanah ataupun proses balik nama sertifikat tanah. Setiap instrument PPJB di hadapan notaris selanjutnya akan diikuti dengan instrument AJB di hadapan PPAT.⁴

⁴ <http://satryaadhitama.blogspot.com/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html> di akses pada tanggal 29 Desember 2014 Pukul 21:24.

Secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara para pihak dan akan menimbulkan akibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, oleh karena itu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris, maka telah melekatlah hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli.

Salah satu contoh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah ini adalah perjanjian yang dibuat antara Ibu Tutwuri Handayani, S.Ag dengan Bapak Johannes dalam perjanjian tersebut, Ibu Tutwuri Handayani, S.Ag merupakan pemilik sekaligus pihak yang bertindak sebagai penjual dan bertempat tinggal di Jalan Ryacudu No.: 33 Lingkungan II Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Sukarame dengan Bapak Johannes yang bertindak sebagai pembeli dan bertempat tinggal di Perumahan Bukit Kencana Blok NN-9 Lingkungan III, Kelurahan Kali Balok kecamatan Sukabumi Bandar Lampung.

Ibu Tutwuri Handayani, S.Ag adalah pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah 336 m² yang terletak di Provinsi Lampung dan bermaksud untuk menjual sebidang tanah tersebut kepada bapak Johannes, akan tetapi jual beli tersebut belum dapat dinyatakan dalam suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan-peraturan agraria yang berlaku sekarang ini, karena sertifikat tanah sedang dalam proses balik nama keatas nama pihak pertama pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan keterangan di atas dapat dilihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah atau bangunan sebelum dikeluarkannya akta jual beli yang dibuat di hadapan

notaris. Pada perjanjian pengikatan jual beli tersebut, para pihak telah terikat untuk memenuhi prestasi sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian pengikatan jual beli ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan keabsahannya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan status hak dari akta tersebut serta perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Berjudul: **“KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH MENURUT HUKUM PERDATA”**

B. Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini ada beberapa masalah yang dirumuskan dan dicari penyelesaiannya secara ilmiah. Beberapa masalah tersebut sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan status haknya dari akta tersebut ?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah jika salah satu pihak melakukan wanprestasi ?

2. Ruang Lingkup

Lingkup penelitian ini meliputi lingkup pembahasan dan lingkup bidang ilmu. Lingkup pembahasan adalah kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan status hak dari akta tersebut dan perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Lingkup bidang ilmu adalah Hukum Keperdataan khususnya Hukum Perjanjian.

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Mengkaji dan menganalisis mengenai kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dan status hak dari akta tersebut.
- b. Mengkaji dan menganalisis mengenai perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum keperdataan dalam lebih khususnya dalam lingkup hukum perjanjian. Serta memberi gambaran isi dari perjanjian pengikatan jual beli tanah.

b. Kegunaan Praktis

1. Mengembangkan pola pikir dan pemahaman serta mengetahui kemampuan penulis menerapkan ilmu yang diperoleh.

2. Mendeskripsikan isi perjanjian pengikatan jual beli antara penjual dan pembeli.
3. Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi kepada pembaca mengenai kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah.
4. Hasil penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi kepada pembaca mengenai pengaturan PPJB atas tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku.