

### KEABSAHAN DAN KEKUATAN MENGIKAT DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Dewi, Meivina Jayanti, Lee Yong Hwa

<sup>123</sup>Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Email : [01053240082@uph.edu](mailto:01053240082@uph.edu) (Corresponding Author)

**Abstract:** *The Sale and Purchase Agreement (PPJB) for uncertified land is often used in land transactions in Indonesia. This legal practice arises mainly in cases where the land is still in the process of registration or certificate division from the parent certificate. This condition raises legal issues regarding the validity and binding force of the PPJB. National land law requires that land registration be the basis for legal certainty of land rights. This study aims to analyze the validity of PPJBs for uncertified land and examine the binding force of PPJBs on the parties using normative legal methods through a legislative, conceptual, and case approach. The study shows that PPJBs for uncertified land remain valid if they meet the agreement requirements stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, the binding force of PPJBs is very limited. PPJB is still an obligatory agreement and the rights to the land cannot be transferred until a Deed of Sale and Purchase (AJB) is made before a Land Deed Official (PPAT) and the land registration is completed. Therefore, PPJB acts as an initial binding instrument that provides limited legal protection for the parties. .*

**Submit:**

**Review:**

**Keyword:** *PPJB, uncertified land, validity of agreements, binding force, land law.*

**Publish:**

**Abstrak:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang belum bersertifikat sering dipakai dalam transaksi pertanahan di Indonesia. Praktik hukum ini muncul terutama pada objek tanah yang masih dalam proses pendaftaran ataupun pemecahan sertifikat dari induk. Kondisi ini menimbulkan persoalan yuridis yaitu tentang keabsahan dan kekuatan mengikat dalam PPJB. Dan dalam Hukum pertanahan nasional mensyaratkan bahwa pendaftaran tanah sebagai dasar kepastian hukum hak atas tanah. Dan Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan PPJB atas tanah yang belum bersertifikat dan menelaah seberapa kuat PPJB mengikat para pihak dengan memakai metode hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Penelitian menunjukkan bahwa PPJB atas tanah yang belum bersertifikat tetap sah bila memenuhi syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, kekuatan mengikat

---

<sup>21</sup>

2

3

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

PPJB sangatlah terbatas. PPJB masih berupa perjanjian obligatoir dan tidak dapat diindahkan hak atas tanah sampai dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai pendaftaran tanah selesai. Oleh sebab itu PPJB berperan sebagai instrumen pengikat awal yang memberi perlindungan hukum terbatas untuk para pihak.

**Kata Kunci:** PPJB, tanah belum bersertifikat, keabsahan perjanjian, kekuatan mengikat, hukum pertanahan.

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset maupun posisi yang sangat penting dalam sistem hukum dan kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya menjadi sumber daya alam namun juga menjadi sarana utama untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia yang meliputi tempat tinggal, usaha, dan pembangunan infrastruktur. Negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Salah satu instrumen penting untuk mewujudkan tujuan itu adalah melibatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Pada kenyataannya pendaftaran tanah di Indonesia masih mengalami banyak hambatan, lahan yang belum terdaftar dan belum bersertifikat hak atas tanah yang dimiliki. Hal ini dipengaruhi oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat, dan terbatasnya akses layanan pertanahan, serta prosedur administrasi pertanahan yang rumit. yang mengakibatkan, orang yang menguasai tanah hanya dengan bukti fisik atau surat di bawah tangan yang pembuktiannya sangatlah lemah.

Tanah yang belum bersertifikat bukanlah menjadi hambatan untuk menghentikan transaksi jual beli tanah dimana sebagian orang yang membutuhkan uang dan juga adanya tekanan sosial, sehingga transaksi jual beli tanah tetap berjalan. Umumnya mereka menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu dan dilanjutkan ke Akta Jual Beli (AJB) di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari sudut hukum, PPJB muncul karena kebebasan berkontrak yang diakui dalam hukum perdata. Hukum perjanjian memberi kebebasan kepada pihak-pihak untuk membuat perjanjian, asalkan telah memenuhi persyaratan

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

yang sah dan yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi, PPJB dianggap sah sebagai perjanjian obligatoir yang menciptakan hak dan kewajiban. Namun, PPJB tidak sama dengan perjanjian jual beli tanah yang bersifat kebendaan, karena tidak langsung memindahkan hak atas tanah.

Hukum pertanahan nasional mengharuskan pendaftaran tanah dan akta otentik sebagai syarat utama mengalihkan hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa hak atas tanah hanya dapat didaftarkan bila ada akta yang dibuat oleh PPAT. Aturan ini menunjukkan pentingnya keterbukaan dan prosedur resmi dalam hukum pertanahan. Yang bertujua agar ada jaminan hukum dan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

Pertemuan antara hukum perdata dan hukum pertanahan menimbulkan masalah hukum yang nyata. Disatu sisi, PPJB diakui sah sebagai perjanjian karena kebebasan berkontrak, akan tetapi disisi lain, PPJB tidak diakui sebagai alat peralihan hak dalam pendaftaran tanah. Ketegangan ini membuat posisi hukum PPJB menjadi tidak jelas, terutama bila objek perjanjian adalah tanah yang belum bersertifikat.

Dan masalah menjadi lebih rumit saat terjadi persengketaan. Di pengadilan, pembeli sering menggunakan PPJB sebagai dasar klaim untuk menuntut pengakuan hak atas tanah, meski hak itu belum terdaftar secara administratif. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepentingan antara pihak-pihak yang bersengketa atau dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, diperlukan adanya kajian hukum yang mendalam dan keteraturan untuk menilai keabsahan dan kekuatan mengikat PPJB atas tanah yang belum bersertifikat. Kajian itu bertujuan untuk memperkuat kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dimana hukum sebagai aturan yang berlaku di masyarakat. Penelitian hukum normatif mengkaji asas hukum, sistem hukum, sinkronisasi hukum, dan tingkat efektivitas hukum saat diterapkan. Pendekatan ini dipilih karena penelitian ini berfokus pada analisis keabsahan dan kekuatan mengikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang belum bersertifikat. Dan analisis berdasarkan pada ketentuan hukum positif dan doktrin hukum.

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

(conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji norma-norma hukum yang mengatur perjanjian dan pertanahan, khususnya KUHPerdato, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan pelaksanaannya. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang relevan, seperti asas kebebasan berkontrak, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Sementara itu, pendekatan kasus dipakai untuk meneliti putusan pengadilan yang terkait dengan sengketa PPJB atas tanah untuk memperkuat analisis normatif.

Peneliti memakai tiga jenis bahan hukum antara lain, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan langsung dengan objek penelitian. Contohnya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder berupa doktrin atau pendapat para ahli hukum yang ditemukan dari buku teks, jurnal ilmiah, atau hasil penelitian yang sesuai dengan topik penelitian. Bahan hukum sekunder memberi penjelasan, menafsirkan, dan menguatkan bahan hukum primer. .Peneliti memakai bahan hukum tersier sebagai penunjang, misalnya kamus hukum dan ensiklopedia hukum agar mempermudah untuk memahami istilah-istilah hukum tertentu.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah yang Belum Bersertifikat**

PPJB atas tanah yang belum bersertifikat akan dianalisis terlebih dahulu dalam kerangka hukum perdata, terutama hukum perjanjian. Di sistem hukum Indonesia, keabsahan perjanjian diukur dari terpenuhinya syarat sah perjanjian yang diatur di Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Oleh karena itu, menilai apakah PPJB sah atau tidaknya memiliki empat unsur berupa kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal.

Unsur kesepakatan dalam PPJB muncul ketika para pihak menyatakan keinginan para pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian jual beli yang akan dilaksanakan. Jadi, para pihak biasanya membuat kesepakatan itu dalam akta di bawah tangan atau akta notaris, tergantung pada kesepakatan para pihak.

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

Selama para pihak memberi kesepakatan secara bebas, tanpa paksaan, tanpa kekhilafan, dan tanpa penipuan, maka unsur kesepakatan telah terpenuhi.

Unsur kecakapan para pihak berkaitan dengan kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam konteks PPJB, para pihak pada umumnya adalah orang perseorangan atau badan hukum yang telah memenuhi syarat kecakapan sebagaimana yang telah ditentukan dalam KUHPerdota. Sepanjang para pihak tidak berada dalam keadaan yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian, maka unsur kecakapan tidak menjadi persoalan yuridis yang signifikan.

Unsur objek tertentu dalam PPJB atas tanah yang belum bersertifikat memang sering menjadi titik yang paling kritis meskipun tanah belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat, batas-batas fisik, surat keterangan penguasaan, atau alas hak lain milik penjual dapat menentukan objek perjanjian secara jelas. Dalam doktrin hukum perdata, objek perjanjian tidak harus berupa hak yang sempurna, melainkan cukup ditentukan jenis objek perjanjian dan keberadaan objek perjanjian. Oleh karena itu, tanah yang belum bersertifikat tetap dapat menjadi objek PPJB selama tanah dapat diidentifikasi secara konkret.

Unsur causa yang halal terkait tujuan PPJB adalah menyiapkan peralihan hak atas tanah lewat jual beli yang sah nanti dan tidak melanggar hukum, tidak mengganggu ketertiban umum, tidak melanggar kesusilaan. Unsur sebab yang halal akan terpenuhi. Dari sudut pandang hukum perdata, PPJB atas tanah yang belum bersertifikat tetap sah dan mengikat semua pihak dan telah memenuhi keempat persyaratan diatas.

### **Kekuatan Mengikat PPJB dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan**

Setelah dibuktikan secara hukum bahwa PPJB atas tanah yang belum bersertifikat sah, langkah selanjutnya yang sama pentingnya adalah memeriksa seberapa kuat perjanjian itu mengikat. Dan cara menilai kekuatan PPJB terdiri dari dua sisiantara lain :

- Sisi pertama adalah hukum perdata yang mengatur perikatan.
- Sisi kedua adalah hukum pertanahan yang mengatur kebendaan, dengan menekankan formalitas dan publisitas.

Di hukum perdata, perjanjian sah telah menjadi aturan bagi pihak yang menandatangani. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menegaskan prinsip yang disebut **asas pacta sunt servanda**. Karena asas pacta sunt servanda berlaku, PPJB menciptakan hubungan hukum obligatoir yang mengikat penjual dan pembeli. Penjual harus menyerahkan hak atas tanah dan menyiapkan semua



# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

persyaratan administratif dan pembeli harus membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan.

Tetapi, kekuatan mengikat PPJB dalam hukum perdata bersifat relatif. Artinya hak dan kewajiban yang timbul dari PPJB hanya mengikat pihak yang menandatangani PPJB, tidak langsung mengikat pihak ketiga. Sifat relatif ini menjadi ciri utama perikatan, berbeda dengan hak kebendaan yang mengikat semua orang. Oleh karena itu, walaupun PPJB sah dan mengikat secara perdata, posisi pembeli masih lemah bila berhadapan dengan pihak ketiga yang memiliki hak lebih kuat. Dalam hukum pertanahan, batas kekuatan mengikat PPJB sangat jelas. Undang-Undang Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai cara utama untuk menjamin kepastian hukum. Hak atas tanah berpindah hanya diakui apabila melalui akta PPAT dan sudah terdaftar di kantor pertanahan. oleh karena itu, PPJB tidak berfungsi memindahkan hak tetapi hanya menjadi dasar atau persiapan untuk peralihan hak.

Ketegangan normatif antara hukum perdata dan hukum pertanahan inilah yang menimbulkan ambiguitas dalam praktiknya.. Di satu sisi, asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukumnya melalui PPJB. Di sisi lain, prinsip formalitas dan publisitas dalam hukum pertanahan membatasi akibat hukum dari perjanjian tersebut. Kondisi ini sering kali menempatkan pembeli dalam posisi yang lemah, terutama ketika penjual tidak beritikad baik atau ketika tanah menjadi objek sengketa dengan pihak lain.

Selanjutnya, kekuatan mengikat PPJB tergantung pada bentuk perjanjian yang digunakan. PPJB yang dibuat sebagai akta notariil memberikan bukti kuat atas isi yang tercatat. Bukti PPJB berlaku selama tidak ada bukti yang membantah. Bukti akta notariil tidak sama dengan bukti hak kebendaan atas tanah yang sudah terdaftar. Oleh sebab itu, akta notariil PPJB memperkuat posisi pembeli di bidang perdata. Namun, akta notariil PPJB tidak mengubah status hukum tanah dalam sistem pendaftaran.

Kekuatan mengikat PPJB pada tanah yang belum bersertifikat dalam kontra tidak memberi perlindungan hukum kebendaan secara penuh. Dan sering muncul salah paham tentang kekuatan mengikat PPJB yang memicu sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan muncul terutama bila pihak-pihak menyamakan PPJB dengan Akta Jual Beli. PPJB mengikat secara sah di hukum perdata tetapi tidak dapat dipakai sebagai alat alih hak tanah di hukum pertanahan. Kekuatan mengikat PPJB bersifat relatif dan hanya internal oleh karena itu, kita harus segera membuat AJB dan daftar tanah supaya mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum yang maksimal.

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

### **PPJB untuk Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Praktik Peradilan**

PPJB pada tanah yang belum bersertifikat menimbulkan masalah normatif dan sengketa yang sampai ke peradilan. Oleh karena itu, kita perlu menganalisis praktik peradilan dan harus melihat bagaimana hakim menempatkan PPJB dalam sistem hukum nasional, terutama soal kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pada praktiknya, sengketa PPJB akan muncul karena salah satu pihak melanggar, terutama penjual yang tidak melanjutkan jual beli sampai pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atau menjual tanah itu ke orang lain. Menghadapi kasus seperti ini, pengadilan mengakui PPJB sebagai perjanjian sah dan mengikat selama perjanjian itu memenuhi syarat sah yang diatur dalam KUHPerdota. Pengakuan itu menunjukkan hakim tetap menempatkan PPJB dalam hukum perdata sebagai perjanjian yang mengikat secara kontrak.

Pengadilan tetap memisahkan pengakuan keabsahan PPJB dari pengakuan peralihan hak atas tanah. Dan Mahkamah Agung menegaskan dalam banyak putusan bahwa PPJB tidak dapat dipakai untuk menyatakan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak baru sah bila dilakukan dengan AJB di depan PPAT. Peralihan hak harus didaftarkan di kantor pertanahan. Sikap ini menunjukkan konsistensi peradilan dalam menjaga formalitas dan publisitas hukum pertanahan.

Namun, di pengadilan hakim masih berupaya melindungi pembeli yang beritikad baik. Dan perlindungan biasanya tidak berupa pengakuan hak kebendaan, melainkan pemenuhan prestasi atau ganti rugi. Beberapa putusan hakim akan memerintahkan penjual melanjutkan jual beli atau mengembalikan pembayaran beserta ganti rugi. Pendekatan ini menunjukkan PPJB tetap punya nilai hukum penting untuk melindungi kepentingan pembeli. PPJB juga sering dipakai sebagai bukti untuk menunjukkan hubungan hukum antara pihak-pihak. Jika PPJB dibuat dalam akta notariil, bukti itu kuat dan biasanya menjadi alasan utama hakim saat memutus kasus tersebut namun, kekuatan bukti itu tetap dibatasi oleh aturan hukum pertanahan yang mengikat.

Pengadilan akan sebagai pola penengah dimana di satu sisi, hakim tidak menolak PPJB sebagai perjanjian sah. Di sisi lain, hakim melindungi sistem pendaftaran tanah dengan menolak PPJB menjadi dasar alih hak. Pola ini menunjukkan pengadilan berusaha menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak. Praktik peradilan menegaskan bahwa PPJB pada tanah yang belum bersertifikat memiliki kedudukan hukum yang terbatas.

Namun PPJB tetap relevan. Pengadilan mengakui PPJB sebagai perjanjian sah. PPJB memiliki kekuatan pembuktian. PPJB tidak dapat

diperlakukan sama dengan instrumen peralihan hak atas tanah. Para pihak harus memahami pola putusan ini. Para pihak tidak boleh menempatkan PPJB melebihi fungsi yuridisnya.

### **Implikasi PPJB terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum**

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang belum bersertifikat membawa implikasi yang luas terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli dalam konteks negara hukum, kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental yang harus diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan dan praktik penegakan hukum. Oleh karena itu, keberadaan PPJB harus dianalisis secara kritis dalam kaitannya dengan sejauh mana instrumen ini mampu mendukung atau justru melemahkan tujuan tersebut.

PPJB memang memiliki batasan khususnya dari sudut pandang kepastian hukum, PPJB mempunyai batasan. Kepastian hukum di bidang tanah biasanya tercapai melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah menjamin kejelasan subjek, objek, dan hak atas tanah yang juga memberi publisitas, sehingga pihak ketiga dapat melihat status hukum tanah. PPJB memang sah dan mengikat secara perdata, tetapi PPJB tidak memberikan publisitas. Oleh karena itu, pembeli yang hanya mengandalkan PPJB menjadi rentan dan berakibat akan menghadapi klaim dari pihak ketiga atau tindakan hukum lain dari penjual atas tanah yang sama.

Kondisi ini menunjukkan bahwa PPJB belum mampu memberikan kepastian hukum yang bersifat preventif. Perlindungan yang diberikan oleh PPJB lebih bersifat represif, yaitu baru dapat digunakan ketika sengketa telah terjadi melalui mekanisme gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Perlindungan semacam ini tentunya berbeda kualitasnya dengan perlindungan preventif yang dihasilkan oleh pendaftaran tanah, yang sejak awal telah mencegah terjadinya sengketa melalui kejelasan status hukum tanah.

Dari sudut pandang perlindungan hukum, PPJB tetap memiliki peran yang tidak dapat diabaikan serta memberi dasar hukum kepada pembeli supaya pembeli dapat menuntut pemenuhan prestasi atau ganti kerugian bila penjual tidak melaksanakan kewajibannya. Di pengadilan, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sering muncul lewat putusan yang dikabulkan berupa ganti rugi atau pengembalian pembayaran. Meskipun perlindungan ini belum sampai pada pengakuan hak kebendaan, keberadaan perlindungan hukum tetap harus terjaga untuk menjaga keadilan dalam hubungan kontrak.

Namun, bila dilihat dari teori tujuan hukum, PPJB pada tanah yang belum bersertifikat menimbulkan ketegangan antara kepastian hukum, keadilan, dan



# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

kemanfaatan. Dari sudut kepastian hukum, PPJB sangatlah lemah karena tidak memiliki jaminan kepemilikan yang kuat. Dari sudut keadilan, PPJB memberi perlindungan pada pihak yang beritikad baik. Dari sudut kemanfaatan, PPJB sering menjadi solusi praktis bagi masyarakat yang menghadapi administrasi tanah yang belum tertib. Ketiga tujuan hukum tidak selalu dapat dipenuhi secara bersamaan.

Implikasi selanjutnya menimbulkan kebutuhan akan peran negara yang lebih aktif dalam mengatur PPJB dan mengubah kebijakan pertanahan. Negara tidak boleh hanya menekankan formalitas tetapi menyediakan mekanisme transisi yang memberi perlindungan yang lebih baik bagi masyarakat yang memakai PPJB dan negara dapat melakukannya yaitu dengan mempercepat pendaftaran tanah dan juga menyederhanakan prosedur administrasi serta meningkatkan pengawasan terhadap praktik peralihan hak atas tanah.

PPJB untuk tanah yang belum bersertifikat hanyalah alat hukum sementara tetapi bukan menggantikan pendaftaran tanah. PPJB berperan sebagai jembatan ke peralihan hak yang sah, asalkan ada itikad baik dan kepatuhan pada hukum agar tidak terjadi salah paham yang dapat memicu sengketa dan ketidakpastian hukum di bidang pertanahan.

### KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan analisis yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan Bab IV, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang belum bersertifikat merupakan instrumen hukum yang lahir dari kebutuhan praktik masyarakat dalam menghadapi realitas administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya berjalan dengan baik. Dari sudut pandang hukum perdata, PPJB pada prinsipnya sah dan mengikat secara yuridis sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPPer yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan kausalitas.

PPJB sebagai perjanjian pendahuluan melahirkan hubungan hukum yang bersifat obligatoir (*inter partes*). Artinya, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati, khususnya kewajiban penjual untuk mempersiapkan peralihan hak atas tanah dan kewajiban pembeli untuk memenuhi pembayaran. Namun demikian, keberlakuan PPJB terbatas pada ranah hukum perikatan dan tidak serta-merta menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak kebendaan atas tanah. Dalam perspektif hukum pertanahan nasional, keterbatasan tersebut merupakan

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

konsekuensi logis dari sistem pendaftaran tanah yang menekankan asas formalitas dan publisitas. Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara tegas mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya sah apabila dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPJB meskipun dibuat dalam bentuk akta notariil namun tidak dapat diposisikan sebagai alat pemindahan hak, melainkan sebagai instrumen persiapan menuju peralihan hak yang sah dan final.

Praktik peradilan menunjukkan adanya konsistensi sikap hakim dalam memposisikan PPJB. Pengadilan pada umumnya mengakui PPJB sebagai perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian, namun secara konsisten menolak menjadikan PPJB sebagai dasar pengakuan hak kebendaan atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik lebih banyak diberikan melalui mekanisme kontraktual, seperti pemenuhan prestasi atau pemberian ganti rugi. Pola ini mencerminkan upaya peradilan untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dalam sistem pertanahan dan keadilan substantif bagi para pihak. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa penggunaan PPJB atas tanah yang belum bersertifikat memiliki implikasi penting terhadap kepastian dan perlindungan hukum. PPJB memberikan perlindungan hukum yang bersifat relatif dan represif, tetapi belum mampu memberikan kepastian hukum yang bersifat preventif sebagaimana yang dihasilkan oleh sistem pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, PPJB harus dipahami sebagai instrumen hukum yang bersifat sementara dan transisional, yang keberlakuannya harus segera disertai dengan pemenuhan syarat-syarat formil peralihan hak atas tanah.

### REFERENSI

- Badrulzaman, M. D. (2011). *Kompilasi hukum perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, M. D. (2015). *Hukum perikatan dalam KUH Perdata*. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (n.d.). *Putusan-putusan terkait sengketa PPJB dan perlindungan pembeli beritikad baik*.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum: Sebuah pengantar*. Liberty.
- Radbruch, G. (1950). *Legal philosophy*. Oxford University Press.
- Rahardjo, S. (2009). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.

# JURNAL SOMASI

---

## SOSIAL HUMANIORA KOMUNIKASI

- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).
- Santoso, U. (2016). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Setiawan, R. (1994). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Binacipta.
- Soekanto, S. (2012). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Rajawali Pers.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.
- Subekti. (2001). *Hukum perjanjian*. Intermasa.