

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah tak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga kedudukan tanah bersifat sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan meningkatnya transaksi jual beli tanah yang memerlukan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

Dalam ketentuan hukum agraria di Indonesia, proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹ Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah sekaligus menjamin tertib administrasi pertanahan.

Namun, dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah seringkali belum dapat dilaksanakan secara langsung di hadapan PPAT. Kondisi ini terjadi karena beberapa faktor, seperti sertifikat tanah masih dalam proses pemecahan, tanah belum bersertifikat, atau pembeli belum melunasi pembayaran.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, umumnya para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang lazim digunakan dalam transaksi

¹ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

properti sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).² Tujuan dibuatnya PPJB adalah mengikat suatu hubungan antar pihak yang akan melakukan jual beli tanah dan meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait.³

PPJB lahir sebagai perjanjian *innominat* (tidak bernama) yang didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).⁴ Berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata menyatakan bahwa suatu perjanjian akan dianggap sah jika memenuhi persyaratan yakni kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. PPJB bersifat obligatoir (mengikat) dan menciptakan hak/kewajiban, namun bukan bukti peralihan hak atas tanah. PPJB paling aman dibuat dalam bentuk akta notaris untuk kepastian hukum.⁵

Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB menimbulkan hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli yang sebenarnya setelah memenuhi syarat-syarat tertentu. Dalam praktiknya, permasalahan hukum sering muncul apabila dalam tenggang waktu antara

² Aminuddin, Arliyanda, and Irwansyah, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Administrasi Pertanahan," *Indonesian Journal of Intellectual Publication* 5, no. 1 (2024): 100–107, <https://doi.org/10.51577/ijpublication.v5i2.662>.

³ Kobar Bumi Merah Syafi'i Putra, Ghansam Anand, and Oemar Moechtahar, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Pemindehan Hak Atas Tanah* (Jawa Timur: Airlangga University Press, 2026).

⁴ "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie)" (n.d.), Pasal 1338.

⁵ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 11, no. 1 (2023): 270–74, <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.