



Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Rouli Anita Velentina¹

¹Fakultas Hukum Universitas Indonesia, E-mail: rouli.anita@ui.ac.id

Info Artikel

Masuk: 24 Mei 2024

Diterima: 3 Juni 2025

Terbit: 3 Juli 2025

Keywords:

Agreement; Conditional Sale and Purchase Agreement of the Right of Land; Sale and Purchase Agreement of the Right of Land

Kata kunci:

Perjanjian; Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah; Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Corresponding Author:

Rouli Anita Velentina,
E-mail: rouli.anita@ui.ac.id

DOI:

10.24843/JMHU.2025.v14.i02.p04

Abstract

This study has two aims. The first aim is to examine the binding force of the Conditional Sale and Purchase Agreement of the Right of Land (CSPA-Land) based on applicable provisions and Supreme Court Circular No.4/2016 (SCC No.4/2016). The second aim is to examine the legal position of the CSPA-Land to Sale and Purchase Agreement of the Right of Land (SPA-Land) when there is a prospective buyer's bad faith based on Decision Number 241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Decision Number 126/Pdt/2023/PT DKI. The research method employed is the doctrinal legal research method using secondary data. There are two conclusions. First, under Article 1338 (1) jo. Article 1340 (1) of the Civil Code, a valid CSPA-Land has binding force as law for the parties. Based on SCC No.4/2016, the CSPA-Land results in the transfer of land rights provided the price has been paid in full and the object is controlled by the buyer in good faith. Second, referring to Decision No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Decision No.126/Pdt/2023/PT DKI, the CSPA-Land is an agreement that regulates the obligations of the parties that must be fulfilled to make a SPA-Land. When there is any obligation not fulfilled by one party, the other party's refusal to make the SPA-Land does not constitute a default. The existence of the prospective buyer's bad faith is the basis for the cancellation of the CSPA-Land.

Abstrak

Penelitian ini memiliki dua tujuan. Pertama, mengkaji kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah (PPJB-Tanah) berdasarkan ketentuan yang berlaku dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4/2016 (SEMA No.4/2016). Kedua, mengkaji kedudukan hukum PPJB-Tanah terhadap Akta Jual Beli Hak atas Tanah (AJB-Tanah) dalam hal adanya itikad tidak baik calon pembeli berdasarkan Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum doktrinal dengan menggunakan data sekunder. Ada dua simpulan. Pertama, berdasarkan Pasal 1338 (1) jo. Pasal 1340 (1) KUHPerdata, PPJB-Tanah yang sah mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan SEMA No.4/2016, PPJB-Tanah menyebabkan pemindahan hak atas tanah sepanjang harga telah lunas dan objek dikuasai pembeli dengan itikad baik. Kedua, mengacu pada Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI, PPJB-Tanah merupakan

perjanjian yang mengatur tentang kewajiban para pihak yang harus dipenuhi untuk membuat AJB-Tanah. Apabila ada kewajiban yang tidak dipenuhi oleh suatu pihak, maka penolakan pihak yang lain untuk membuat AJB-Tanah bukan merupakan suatu wanprestasi. Adanya itikad tidak baik calon pembeli merupakan dasar untuk PPJB-Tanah batal.

I. Pendahuluan

Ketika mendengar istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sebagian besar masyarakat akan menghubungkan istilah tersebut dengan transaksi jual beli hak atas tanah (jual beli tanah) tanpa atau dengan bangunan di atasnya. Terkadang, dalam transaksi ini, tidak semua persyaratan dapat dipenuhi. Kebutuhan tersebut diakomodasi dengan pembuatan PPJB.¹ Akibatnya, istilah PPJB umumnya dikaitkan dengan jual beli tanah dengan atau tanpa bangunan yang telah melekat di atasnya.

Jika ditelaah, terdapat pengaturan mengenai PPJB yang mencakup definisi, persyaratan pembuatan, materi muatan, perihal penandatanganan, serta pembatalan dan pengakhiran. Pengaturan mengenai PPJB dimaksud diatur dalam PP No.14/2016 sebagaimana diubah dengan PP No.12/2021 (PP Perumahan-Pemukiman). Berdasarkan ketentuan PP Perumahan-Pemukiman, PPJB tidak hanya singkatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun juga Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

PPJB didefinisikan dalam Pasal 1 angka 11 PP ini sebagai “kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.” Merujuk pada definisi ini, PPJB merupakan persetujuan jual beli rumah tunggal atau deret sedang dibangun, dan satuan rumah susun sebelum dibangun.

Berdasarkan uraian di atas, terdapat dua jenis tujuan pembuatan PPJB. Pertama, pembuatan PPJB yang ditujukan untuk jual beli tanah dengan atau tanpa bangunan yang telah melekat di atasnya. PPJB ini untuk selanjutnya disebut dengan PPJB-Tanah. Kedua, pembuatan PPJB yang ditujukan untuk jual beli rumah yang sedang dibangun atau satuan rumah susun belum dibangun. PPJB kedua ini untuk selanjutnya disebut dengan PPJB Rumah/Sarusun.

Dalam perkembangannya, masih terdapat kesimpangsiuran mengenai keberadaan PPJB-Tanah dalam konstruksi hukum Indonesia. Penting untuk menelaah baik ketentuan yang berlaku, putusan terbaru, dan surat edaran Mahkamah Agung (SEMA) terkait untuk memahami PPJB-Tanah secara komprehensif. Salah satu putusan terbaru yang secara tegas memutuskan mengenai PPJB-Tanah dan kedudukan hukum PPJB-Tanah dan Akta Jual Beli Hak atas Tanah (“AJB-Tanah”) adalah Putusan

¹ Selamat Lumban Gaol et al., “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden),” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2020): 80-106, <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>.

No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI. Sementara itu, terdapat SEMA yang menegaskan hubungan antara PPJB-Tanah dan pemindahan hak atas tanah. SEMA dimaksud adalah SEMA No.4/2016.

Oleh karena itu, pembahasan ditujukan untuk menelaah permasalahan hukum:

1. Bagaimana kekuatan mengikat PPJB-Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan SEMA No.4/2016?
2. Bagaimana kedudukan hukum PPJB-Tanah terhadap Akta Jual Beli Hak atas Tanah ("AJB-Tanah") berdasarkan Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI?

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis dua hal. Pertama, kekuatan mengikat PPJB-Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan SEMA No.4/2016. Kedua, kedudukan hukum PPJB-Tanah terhadap AJB-Tanah berdasarkan Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI.

Terdapat beberapa penelitian terdahulu mengenai PPJB dan AJB. Pertama, penelitian tahun 2022 oleh Gusti Bagus G.P. dkk berjudul "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah".² Kedua, penelitian tahun 2020 oleh Selamat Lumban Gaol berjudul "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*)".³ Kedua penelitian di atas dan penelitian ini memiliki perbedaan. Kedua penelitian tersebut tidak menganalisis SEMA, sedangkan penelitian ini menganalisis SEMA terkait, yakni SEMA No.4/2016. Kemudian, penelitian ini menganalisis salah satu putusan pengadilan terbaru yang secara tegas memutuskan perihal kedudukan PPJB-Tanah dan AJB, yaitu Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI .

2. Metode Penelitian

Metode yuridis normatif, atau yang disebut sebagai metode penelitian hukum doktrinal, merupakan metode yang diaplikasikan dalam penelitian ini.⁴ Menurut Lampiran I Undang-Undang No.12/2011, pengimplementasian metode ini adalah untuk

² 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* 11, no. 1 (2022): 270-74, <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.

³ Gaol et al., "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)."

⁴ H. Kristiawanto, *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum* (Klaten: Nasmedia, 2024).

menganalisis norma-norma hukum.⁵ Sebagai penelitian eksplanatoris,⁶ hasil penelitian yang ada ditelaah untuk kemudian mengkaji dua hal. Pertama, kekuatan mengikat PPJB-Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan SEMA No.4/2016. Kedua, kedudukan hukum PPJB-Tanah terhadap AJB-Tanah dengan berdasarkan Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI. Penelitian ini menggunakan data sekunder⁷ dengan norma-norma hukum sebagai bahan utama.⁸ Dua bahan hukum digunakan. Pertama, bahan hukum primer, antara lain UUPA⁹ dan PP No.24/1997.¹⁰ Kedua, bahan hukum sekunder, yakni: buku dan jurnal ilmiah.¹¹ Untuk memperoleh data sekunder yang relevan, digunakan studi dokumen sebagai metode pengumpulan data.¹² Selanjutnya, data dianalisis dengan pendekatan kualitatif yang memanfaatkan teori hukum yang relevan.¹³ Analisis dimaksud adalah untuk menelaah kedalaman data.

3. Hasil dan Pembahasan

Bagian ini terdiri atas dua. Bagian pertama untuk menganalisis permasalahan pertama. Bagian kedua untuk menganalisis permasalahan kedua.

3.1. Kekuatan Mengikat PPJB-Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan SEMA No.4 Tahun 2016

Berbeda dengan PPJB Rumah/Sarusun yang diatur dalam PP Perumahan-Pemukiman, tidak ada aturan khusus PPJB-Tanah. Perkembangan PPJB-Tanah selaras dengan perkembangan kebutuhan masyarakat. Walaupun terdapat perbedaan, baik PPJB Rumah/Sarusun maupun PPJB-Tanah merupakan perjanjian.

⁵ Undang-Undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan telah diubah sebanyak dua kali. Pertama, Undang-Undang No.15 Tahun 2019. Kedua, Undang-Undang No.13 Tahun 2022. Meskipun demikian, perihal metode penelitian hukum hanya diuraikan dalam Undang-Undang No.12 Tahun 2011. Metode penelitian hukum doktrinal bertujuan untuk “clarify the law on any particular topic by a distinctive mode of analysis of authoritative texts.” Lihat McConville, M. & Chui, W.H. eds. *Research Methods for Law*. Edinburgh: Edinburgh University Press Ltd. (2017), hal.3-4.

⁶ Penelitian hukum eksplanatoris (*explanatory legal study*) merupakan suatu penelitian untuk menerangkan, memperkuat, atau menguji, dan bahkan menolah suatu teori atau hipotesis serta terhadap hasil-hasil penelitian yang ada. Lihat Kristiawanto. *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*, (2024). hal.14.

⁷ Data sekunder merupakan data yang siap pakai. Lihat Soekanto, S. & Mamudji, S.. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, (2014). hal.24.

⁸ McConville, M. & Chui, W.H. eds. *Research Methods for Law*, (2017). hal.4.

⁹ UUPA adalah UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

¹⁰ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum dengan kekuatan yang mengikat masyarakat. Lihat Soekanto, S. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, (2012). hal.52.

¹¹ Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dimaksudkan untuk menjelaskan bahan hukum primer. Lihat Ahmad et.al. eds. *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. Sepriano & Efitra. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, (2024). hal.70-71.

¹² Studi dokumen merupakan salah satu bentuk teknik pengumpulan data yang ditujukan untuk memperoleh data sekunder yang relevan. Lihat Mamudji, S. et.al.. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (2005). hal.31.

¹³ Kristiawanto, H. *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*, (2024). hal.74.

3.1.1 PPJB-Tanah sebagai Perjanjian

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”), “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”¹⁴ Penggunaan kata-kata “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih” dapat menimbulkan penafsiran bahwa perjanjian tidak bersifat timbal balik.¹⁵ Tidak dapat dipungkiri, selain perjanjian timbal balik, terdapat perjanjian sepihak.¹⁶ Kata-kata “atau saling mengikatkan diri” penting untuk ditambahkan dalam definisi perjanjian.¹⁷ Hal ini disebabkan perjanjian yang sah tidak akan mungkin terjadi tanpa kehendak seluruh pihak untuk terikat.

Perjanjian dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti sebagai “suatu peristiwa dengan mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹⁸ Makna kata orang dalam pengertian ini dan dalam Pasal 1313 KUHPerdota adalah subjek hukum.¹⁹ Artinya, manusia dan badan hukum tercakup.

KUHPerdota tidak mengatur pengertian perikatan secara eksplisit dan tegas. Perikatan, dimaknai Subekti, sebagai “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”²⁰ Kemudian, Mariam Darus B. mendefinisikan perikatan sebagai “hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak dibidang harta kekayaan, dengan mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut.”²¹ Baik Subekti maupun Marian Darus B. memaknai perikatan sebagai hubungan hukum.

Meskipun tidak mengatur pengertian perikatan, terdapat ketentuan KUHPerdota yang mengatur perihal sumber perikatan, yaitu Pasal 1233. Berdasarkan ketentuan ini, sumber-sumber perikatan:

- a. Pertama, persetujuan (perjanjian).
- b. Kedua, undang-undang.

Merujuk pada ketentuan ini, perjanjian melahirkan perikatan (hubungan hukum keperdataan) antara para pihak. PPJB-Tanah merupakan perjanjian. Akibatnya, PPJB-Tanah melahirkan perikatan antara para pihak pembuat PPJB-Tanah. Dengan perkataan lain, perikatan para pihak pembuat PPJB-Tanah termasuk dalam perikatan yang bersumber pada perjanjian.

¹⁴ Pada tanggal 30 April 1847, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diumumkan dalam Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23. Keberlakuannya di Indonesia terhitung sejak tanggal 1 Mei 1848. Lihat Najih, M. & Soimin. *Pengantar Hukum Indonesia: Sejarah, Konsep Tata Hukum, dan Politik Hukum Indonesia*. Malang: Setara Press, (2014). hal.183-184.

¹⁵ Cahyono, A.B. & Sjarif, S.A. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: Gitama Jaya, (2008). hal.120.

¹⁶ Setiawan, I.K.O. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, (2021). hal.49-50.

¹⁷ Setiawan, R.. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, (1987). hal.49.

¹⁸ Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, (2010). hal.36.

¹⁹ A.A. Gede D. H. Santosa, “Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat,” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha* 5, no. 2 (2019): 152–66.

²⁰ Subekti, R.. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, (2008). hal.1.

²¹ Badrulzaman, M.D. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, (1994). hal.3.

PPJB-Tanah merupakan suatu perjanjian. Agar PPJB-Tanah sah, harus terpenuhi empat syarat berikut ini:²²

a. Kesepakatan para pihak

Ditegaskan Pasal 1321 KUHPerdota, terjadinya kesepakatan bukan karena:

a) kekhilafan

Merujuk pada Pasal 1322 KUHPerdota, kekhilafan terdiri dari dua macam. Pertama, kekhilafan mengenai barang objek perjanjian. Kedua, kekhilafan mengenai orang yang menjadi alasan perjanjian dibuat.

b) paksaan

Pasal 1324 KUHPerdota mendefinisikan paksaan sebagai suatu perbuatan yang menurut penilaian yang wajar/patut dapat menimbulkan ketakutan pada diri seseorang mengenai adanya ancaman pada diri atau kekayaan. Baik pihak pembuat perjanjian maupun pihak ketiga dapat menjadi pelaku paksaan (Pasal 1323 KUHPerdota). Tidak hanya pihak dalam perjanjian, paksaan dapat dialami pasangan atau anggota keluarga dalam garis lurus. Namun, sepanjang tidak ada kekerasan, ketakutan akibat hormat terhadap keluarga dalam garis lurus ke atas bukan merupakan paksaan.²³

c) penipuan

Menurut yurisprudensi, penipuan terjadi apabila adanya rangkaian kebohongan atau tipu muslihat.²⁴ Merujuk Pasal 1328 KUHPerdota, satu kebohongan saja tidak cukup. Selain itu, penipuan haruslah dapat dibuktikan.

b. Kecakapan para pihak

KUHPerdota tidak mengatur batasan atau kriteria subjek hukum cakap. Hal yang diatur adalah subjek hukum tidak cakap. Merujuk Pasal 1330 KUHPerdota, subjek hukum tidak cakap mencakup:

a) belum dewasa

Merujuk Pasal 330 KUHPerdota, batasan kedewasaan adalah usia 21 tahun atau melangsungkan perkawinan. Bubarnya perkawinan bagi yang belum berusia 21 tahun tidak mengakibatkan status yang bersangkutan kembali menjadi belum dewasa. Secara hukum, tetap dipandang sebagai dewasa. Meskipun demikian, perkawinan anak tidak tercakup dalam makna perkawinan.²⁵

b) di bawah pengampuan

Pengampuan ditujukan untuk mereka yang telah dewasa, namun sakit ingatan, boros, lemah ingatan, kemampuan intelegensi lemah, atau pikun.²⁶

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Pasal 1320.

²³ Hal ini berdasarkan Pasal 1325 dan Pasal 1326 KUHPerdota. Lihat Muskibah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Sleman: CV Budi Utama, hal.66.

²⁴ Subekti, R. Pokok-Pokok Hukum Perdata, (2010). hal.24.

²⁵ Ketentuan yang dapat menjawab apakah suatu perkawinan merupakan perkawinan anak atau bukan adalah Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.16 Tahun 2019 ("UU Perkawinan"). Berdasarkan Pasal 7 UU Perkawinan, perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 433 KUHPerdota. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, pengampuan (*curatele*) adalah keadaan di mana seseorang dewasa ditempatkan di bawah tanggung jawab dan pengawasan penuh seorang wali karena keadaan tertentu. Pengampuan harus berdasarkan keputusan pengadilan. Pengampu

- c) semua orang yang berdasarkan ketentuan berlaku dilarang membuat perjanjian tertentu
Pasal 1330 jo Pasal 108 KUHPerdota mengatur secara tegas bahwa perempuan bersuami termasuk dalam kategori subjek hukum tidak cakap. Namun, ketentuan ini berubah sejak diundangkannya UU No.1/1974, yakni tanggal 2 Januari 1974. Pasal 31 ayat (2) UU No.1/1974 mengatur bahwa “masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.” Akibatnya, istri adalah subjek hukum yang cakap. Meskipun demikian, baik istri maupun suami harus mendapatkan persetujuan pasangan sebelum mengambil tindakan apapun sehubungan dengan harta bersama (Pasal 36 (1) KUHPerdota).
- c. Suatu hal tertentu
Merujuk pada Pasal 1332 jo. Pasal 1333 KUHPerdota, kriteria barang objek perjanjian:
a) barang tersebut dapat menjadi objek perdagangan;
b) jenis barang dapat ditentukan; dan
c) dapat dihitung jumlah barang.
Pasal 1334 KUHPerdota mengatur “tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu sekali pun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu...”
- d. Adanya sebab (alasan) yang sah
Dengan mendasarkan pada Pasal 1335 KUHPerdota, perjanjian tanpa alasan yang sah batal demi hukum. Syarat adanya sebab (alasan) yang sah tidak terpenuhi apabila:²⁷
a) perjanjian dibuat tanpa adanya suatu sebab (alasan);
b) sebab (alasan) pembuatan perjanjian adalah palsu; atau
c) sebab (alasan) pembuatan perjanjian adalah terlarang.
Makna terlarang diatur lebih lanjut, yakni bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, kesusilaan, atau ketertiban umum.²⁸

3.1.2. Konstruksi Hukum Jual Beli Tanah

Merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdota, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan ketentuan ini, setidaknya ada tiga hal yang bisa dipahami. Pertama, terminologi jual beli telah mengandung makna sebagai perjanjian. Tidak perlu lagi menambahkan kata perjanjian di depan istilah jual beli. Penambahan demikian hanya bersifat pengulangan dari makna jual beli yang telah mengandung makna sebagai perjanjian. Kedua, terdapat dua pihak dalam jual beli. Pihak pertama adalah pihak yang berkewajiban menyerahkan suatu benda, yang disebut sebagai penjual. Pihak kedua adalah pihak berkewajiban membayar harga, yang disebut sebagai pembeli. Ketiga, sebagai perjanjian, jual beli adalah sumber perikatan. Jual beli mengakibatkan lahirnya perikatan antara penjual dan pembeli.

Merujuk pada Pasal 1458 KUHPerdota, “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan

mengurus/mengawasi urusan pribadi maupun harta kekayaan orang di bawah pengampuan.

Lihat Churniawan, E. ed. *Hukum Perdata*. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, (2023). hal.42-43.

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1335 KUHPerdota.

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1337 KUHPerdota.

tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.” Artinya, jual beli lahir saat tercapai kesepakatan mengenai dua hal. Pertama, benda. Kedua, harga. Baik benda maupun harga adalah unsur-unsur *essentialia* (pokok) suatu jual beli.²⁹ Akibatnya, jual beli diklasifikasikan sebagai perjanjian konsensual, sebab lahirnya jual beli pada saat kesepakatan mengenai benda dan harga tercapai.³⁰

Terjadinya jual beli tidak serta merta mengakibatkan pemindahan hak milik atas benda. Ketentuan Pasal 1459 KUHPerduta mengatur hal tersebut secara tegas. Diatur secara tegas, “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616.”

Jual beli diklasifikasikan sebagai perjanjian obligatoir. Jual beli semata menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.³¹ Namun, jual beli tidak mengakibatkan terjadinya pemindahan hak milik atas benda.³² Pemindahan hak milik atas benda objek jual beli terjadi setelah dilakukannya penyerahan.³³

Istilah penyerahan dimaksud bermakna *levering* (penyerahan secara yuridis). Menurut Subekti, *levering* adalah perbuatan hukum yang dilakukan suatu subjek hukum yang memindahkan kepemilikan (*transfer of ownership*) atas benda.³⁴ *Levering* terdiri atas:³⁵

- a. *Levering* benda bergerak berwujud, dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 612 KUHPerduta, yakni benda tersebut diserahkan secara nyata;
- b. *Levering* piutang atas nama dan benda tidak berwujud, dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 613 KUHPerduta, yaitu pembuatan akta yang melimpahkan hak atas benda. Akta dimaksud tidak harus berupa akta autentik, tetapi, dapat berupa akta di bawah tangan.
- c. *Levering* benda tidak bergerak, dilakukan dengan cara memenuhi ketentuan Pasal 616 KUHPerduta, yakni melalui pengumuman akta dalam buku register.

Tanah merupakan benda tidak bergerak.³⁶ Namun, *levering* objek jual beli tanah tidak tunduk pada Pasal 616 KUHPerduta. *Levering*nya tunduk pada ketentuan UUPA.³⁷

Penjelasan Umum UUPA menjelaskan konsep penting kedudukan dan kewenangan Negara Indonesia. Negara bukan pemilik tanah.³⁸ Kedudukan Negara, yang merupakan

²⁹ Kartikawati, D.R. Hukum Kontrak. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, (2019). hal.65.

³⁰ Subekti, R.. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti, (2014) hal.2.

³¹ Subekti, R.. Aneka Perjanjian, (2014). hal.11.

³² Maksud sifat obligatoir adalah bersifat mengikat para pihak. Lihat Rachmad, F.. *Pengaturan Itikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Surabaya: Jakad Media Publishing, (2024). hal.10.

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1459 KUHPerduta.

³⁴ Subekti, R. Hukum Perjanjian, (2008). hal.80.

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 612, Pasal 613, dan Pasal 616.

³⁶ Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah adalah “permukaan bumi”.

³⁷ Utomo, H.I.W.. Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, (2020). hal.3-4.

³⁸ Bagian II No.2 Paragraf 3 Penjelasan Umum UUPA menjelaskan bahwa, “Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa-untuk mencapai apa yang ditentukan dalam

organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia, adalah sebagai Badan Penguasa. Negara memiliki kewenangan tertinggi atas beberapa hal. Salah satu kewenangan tertinggi Negara adalah pengaturan hubungan hukum antara subjek hukum dan perbuatan hukum mengenai tanah.³⁹

UUPA membedakan antara beralih dan dialihkan dalam hal pemindahan hak atas tanah.⁴⁰ Beralih terjadi karena hukum. Misalnya, karena pewarisan. Sementara itu, dialihkan terjadi sebagai akibat dari perbuatan yang dimaksudkan untuk itu (kesengajaan). Misalnya, karena jual beli tanah.⁴¹ Perbedaan dimaksud termaktub secara tegas dalam beberapa ketentuan dalam UUPA, yakni: Pasal 20 (hak milik), Pasal 28 (hak guna-usaha), dan Pasal 35 (hak guna-bangunan).

Beberapa kewenangan pemegang hak atas tanah:⁴²

- a. penggunaan tanah, yakni pendirian bangunan
- b. pemanfaatan tanah, yakni perkebunan, perikanan, pertanian, dan peternakan.

Pasca keberlakuan UUPA, jual beli tanah tidak tunduk pada KUHPerdota. Jual beli tanah tunduk pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Merujuk pada Pasal 5 UUPA, jual beli tanah tunduk pada hukum adat.⁴³

Dalam ketentuan UUPA, terminologi jual beli termaktub secara eksplisit dalam Pasal 26 ayat (1), Pasal 26 ayat (2), dan Bagian II No.6 Paragraf 2 Penjelasan Umum:

- a. Pasal 26 ayat (1) UUPA mengatur bahwa, "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."
- b. Pasal 26 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah."

³⁹ Dijelaskan lebih lanjut dalam Bagian II No.2 Paragraf 3 Penjelasan Umum UUPA, "Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa."

⁴⁰ M. Yazid Fathoni, Sahrudin Sahrudin, and Zaenal Arifin Dilaga, "Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA Ditinjau Dari Perspektif Abstract Dan Causal System," *Private Law 2*, no. 1 (2022): 1-12, <https://doi.org/10.29303/prlw.v2i1.575>.

⁴¹ Santoso, U.. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, (2019). hal.301.

⁴² Santoso, U. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, (2017). hal.11.

⁴³ Sekarmadji, A.R., et.al. Hak atas Tanah bagi Orang Asing. Surabaya: Airlangga University Press, (2022). hal.21-23.

- c. Bagian II No.6 Paragraf 2 Penjelasan Umum UUPA menjelaskan bahwa,
"Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga-negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam Pasal 26 ayat (1) ditentukan, bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu."

Dapat disimpulkan, UUPA tidak mengatur secara tegas definisi dan prosedur jual beli tanah.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa dua sifat jual beli tanah, yakni terang dan tunai. Terang berarti pelaksanaannya di hadapan pejabat berwenang. Hal ini dimaksudkan agar umum mengetahui perbuatan tersebut dilakukan. Kemudian, tunai bermakna pemindahan hak atas tanah terjadi saat pembayaran harga dilakukan.⁴⁴ Akibatnya, berakhir hubungan hukum antara hak atas tanah dan pemegang hak.⁴⁵

Pemindahan hak atas tanah tetap berlangsung meskipun pembeli hanya membayar sebagian harga yang disepakati.⁴⁶ Terhadap pembayaran harga yang belum dilunasi, lahir hubungan hukum baru antara penjual dan pembeli, yakni utang piutang.⁴⁷ Pandangan ini diadopsi oleh Putusan Mahkamah Agung No.27K/Sip/1956. Akibat konsep ini, tidak ada pihak yang dapat menuntut pembatalan jual beli tanah.

Boedi Harsono berpendapat bahwa terdapat tiga sifat dalam jual beli tanah, yakni:⁴⁸

- a. Bersifat tunai, berarti pemindahan hak atas tanah dan pembayaran terjadi bersamaan.
- b. Bersifat terang, mengandung pengertian bahwa jual beli tidak dilaksanakan secara diam-diam.
- c. Bersifat riil, mengandung pengertian bahwa penandatanganan akta membuktikan secara nyata terjadinya jual beli.

Merujuk pada Putusan No.271K/Sip/1956 dan Putusan No.840K/Sip/1971, pembuatan kontrak di hadapan kepala kampung, dan uang pembayaran diterima penjual, membuktikan secara nyata terjadinya jual beli walaupun penjual masih menguasai objek jual beli.

Sejak keberlakuan PP No.10/1961, tanggal 23 Maret 1961, jual beli tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT").⁴⁹ Pasal 19 PP ini menegaskan hal

⁴⁴ Soekanto, S. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, (2020). hal.189.

⁴⁵ Hutagalung, A.S. et.al. *Asas-Asas Hukum Agraria: Buku Ajar Mata Kuliah Hukum Agraria*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (2012). hal.96.

⁴⁶ Nur Hayati, "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)," *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (2016): 278–89.

⁴⁷ Soekanto, S. *Hukum Adat Indonesia*, (2020). 189.

⁴⁸ Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, (2008). hal.330.

⁴⁹ Penjelasan Umum PP No.37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

dimaksud. Dalam perkembangannya, PP ini tidak berlaku lagi dengan keberlakuan PP No.24/1997. Namun, Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997 menegaskan hal demikian.

Merujuk pada Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997, AJB-Tanah merupakan bukti pemindahan hak atas tanah. Akibatnya, *levering* terjadi saat pembuatan AJB-Tanah. Ketentuan ini juga menegaskan AJB-Tanah sebagai syarat pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tidak menentukan keabsahan jual beli tanah, namun hanya bersifat administrasi. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperkuat dan memperluas pembuktian sebab sifat terbuka dari pendaftaran tanah.⁵⁰

Dalam keadaan tertentu, pendaftaran dapat dilakukan tanpa pembuatan AJB-Tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No.24/1997. Ketentuan ini mengatur bahwa, "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang 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."

Berkenaan dengan keberadaan AJB-Tanah, terdapat perbedaan pandangan hakim. Berdasarkan Putusan No.123K/Sip/1970, AJB-Tanah merupakan syarat formil. Bukan syarat formil yang menentukan keabsahan jual beli tanah, melainkan syarat materiil.⁵¹ Namun, beberapa putusan Mahkamah Agung secara berbeda menegaskan AJB-Tanah sebagai syarat keabsahan jual beli tanah. Beberapa putusan tersebut adalah Putusan No.539K/Sip/1971, Putusan No.126K/Sip/1976, Putusan No.544K/Sip/1976, dan Putusan No.992K/Sip/1979. Terkait hal ini, SEMA No.4/2016 menegaskan bahwa jual beli tanah di hadapan PPAT sebagai suatu indikasi pemenuhan prosedur dalam pelaksanaan jual beli tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

3.1.3. Kekuatan Mengikat PPJB-Tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan SEMA No.4/2016

PPJB-Tanah adalah suatu perjanjian. Namun, berdasarkan penelaahan konstruksi hukum jual beli tanah, PPJB-Tanah bukan merupakan jual beli tanah. PPJB-Tanah merupakan perjanjian yang mengakomodasi kepentingan masyarakat yang terkendala untuk melangsungkan jual beli tanah disebabkan masih ada persyaratan(-persyaratan) yang belum terpenuhi.

Merujuk pada Pasal 1319 KUHPerdara, "Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu." Perjanjian dengan nama khusus disebut dengan perjanjian bernama. Sementara

⁵⁰ Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, hal.371.

⁵¹ Putusan No.123K/Sip/1970, menegaskan bahwa, "Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 berlaku khusus bagi pendaftaran pemindahan hak pada Kadaster, sedangkan Hakim menilai sah atau tidak sahnya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut."

itu, perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tidak bernama.⁵²

PPJB-Tanah tidak diatur dengan nama tertentu dalam KUHPerdota maupun ketentuan lainnya. PPJB-Tanah pun diklasifikasikan sebagai perjanjian tidak bernama. Meskipun demikian, PPJB-Tanah tunduk pada ketentuan Pasal 1319 KUHPerdota.

Baik perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama harus memenuhi aturan dalam bab yang memuat Pasal 1319 KUHPerdota dan bab sebelumnya.⁵³ Pasal 1319 KUHPerdota dimuat dalam Bab II. Bab sebelumnya adalah Bab I.

Merujuk pada Pasal 1319 KUHPerdota, PPJB-Tanah tunduk pada:

- a. Bab I KUHPerdota, yakni “perikatan-perikatan umumnya”, dan
- b. Bab II KUHPerdota, yakni “perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”.

Dengan demikian, Pasal 1319 KUHPerdota menempatkan ketentuan Bab I dan Bab II KUHPerdota sebagai kaidah memaksa terhadap PPJB-Tanah yang tidak dapat dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak.

Salah satu pasal yang diatur dalam Bab I KUHPerdota adalah Pasal 1234 KUHPerdota. Pasal 1234 KUHPerdota mengatur mengenai macam-macam prestasi. Hal-hal yang disepakati dalam perjanjian merupakan prestasi bagi para pihak pembuat perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdota, prestasi dapat berupa:

- a. “memberikan sesuatu,
- b. berbuat sesuatu, atau
- c. tidak berbuat sesuatu”.

Hal-hal yang diatur dalam PPJB-Tanah merupakan prestasi bagi para pihak pembuat PPJB-Tanah. Prestasi dalam PPJB-Tanah dapat berupa:

- a. menyerahkan suatu benda, misalnya membayar sejumlah uang;
- b. melakukan suatu perbuatan hukum, misalnya mengurus balik nama dalam sertifikat; dan/atau
- c. tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya tidak melakukan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain.

Dalam hal apa yang disepakati tidak dilaksanakan karena kesalahan, Mariam Darus B. menyatakan hal tersebut sebagai suatu wanprestasi.⁵⁴ Kemudian, M. Yahya Harahap mendeskripsikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban melebihi waktu yang disepakati atau tidak sebagaimana layaknya.⁵⁵ Subekti menyatakan bahwa wanprestasi dapat berupa:⁵⁶

⁵² Perjanjian tidak bernama (*anonymous agreement*) merupakan “*agreement that is not regulated by law*”. Dengan perkataan lain, perjanjian tidak bernama merupakan “*an agreement that does not get a special arrangement in the Civil Code*”. Lihat GHadas, Z.A.A., Kurniawan, F., & Razak, F.A.. *Law in Comparative Perspective in Indonesia and Malaysia*. Surabaya: Airlangga University Press, (2021). hal.107.

⁵³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1319.

⁵⁴ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, (2008). hal.59.

⁵⁵ Harahap, M.Y. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, (1982). hal.60.

⁵⁶ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, (2008). hal.50.

- a. "tidak melaksanakan apa yang disepakati;
- b. Melaksanakan apa yang disepakati, namun terlambat;
- c. Melaksanakan apa yang disepakati, namun tidak sebagaimana mestinya;
- d. Melakukan apa yang dilarang dalam kesepakatan."

Akibatnya, sepanjang perjanjian sah dan tidak terjadi *force majeure*, tidak dilaksanakannya prestasi atau pelaksanaan prestasi yang tidak memenuhi keseluruhan hal sebagaimana diatur dalam perjanjian merupakan wanprestasi.

Kemudian, salah satu pasal dalam Bab II KUHPerdota adalah Pasal 1338 KUHPerdota. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengatur bahwa, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Merujuk pada ketentuan ini, hanya PPJB-Tanah yang sah yang mengikat para pihak. Kemudian, Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdota menegaskan bahwa, "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya." Akibatnya, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) jo. Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdota, PPJB-Tanah yang sah mengikat pihak-pihak yang membuatnya. PPJB-Tanah sah sepanjang memenuhi empat syarat keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam hal tidak terjadi *force majeure*, pelaksanaan prestasi yang tidak memenuhi keseluruhan hal sebagaimana diatur dalam PPJB-Tanah yang sah merupakan wanprestasi.

Pada tanggal 9 Desember 2016, dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4/2016 ("SEMA No.4/2016"). Menurut Jimmly Asshidiqie, pada hakikatnya, sistem perundangan Indonesia tidak mengenal keberadaan surat edaran.⁵⁷ Meskipun demikian, Jimmly Asshidie berpendapat bahwa SEMA merupakan "aturan kebijakan atau *quasi legislation*."⁵⁸

SEMA dikeluarkan sejak tahun 1950. Menurut M. Yahya Harahap, awalnya, landasan hukum keberadaan SEMA adalah UU No.1/1950. Dalam perkembangannya, dasar penerbitan SEMA adalah Pasal 32 (4) UU Mahkamah Agung.⁵⁹ Pasal ini mengatur "Mahkamah Agung berwenang memberikan petunjuk, teguran, atau peringatan kepada pengadilan di semua badan peradilan yang berada di bawahnya."

Dalam perkembangannya, banyak SEMA memberikan arahan bagaimana menginterpretasikan dan mengimplementasikan ketentuan dalam memutuskan perkara tertentu. Dalam praktik peradilan, para hakim pada umumnya mengadopsi SEMA dalam putusan. Dapat dikatakan, SEMA berpengaruh penting pada putusan pengadilan, dan akhirnya pada perkembangan hukum Indonesia.⁶⁰

Dalam SEMA No.4/2016, yakni bagian "Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, No.7", ditegaskan bahwa, "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas

⁵⁷ Asshiddiqie, J. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, (2021). hal.257.

⁵⁸ Raihan Andhika Santoso, Elan Jaelani, and Utang Rosidin, "Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Dalam Hukum Positif Indonesia," *Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum* 1, no. 4 (2023): 07-15, <https://doi.org/10.59581/deposisi.v1i4.1392>.

⁵⁹ UU Mahkamah Agung adalah UU No.14/1985 sebagaimana diubah beberapa kali, terakhir dengan UU No.3/2009. UU Mahkamah Agung yang menjadi dasar dikeluarkannya SEMA. Lihat Andhika Santoso, Elan Jaelani, and Utang Rosidin, hal.12.

⁶⁰ Ibid.

harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik." SEMA secara tegas menyebut pembeli, meskipun PPJB-Tanah bukanlah jual beli tanah. Tampaknya hal ini untuk menegaskan perihal PPJB-Tanah yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah. Berpedoman pada SEMA No.4/2016 ini, PPJB-Tanah mengakibatkan pemindahan hak atas tanah sepanjang terpenuhi beberapa hal. Pertama, harga tanah telah lunas dibayar. Kedua, objek jual beli dikuasai pembeli dengan itikad baik.

Dengan demikian, merujuk Pasal 1338 (1) jo. Pasal 1340 KUHPerdata, PPJB-Tanah yang sah memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak pembuat PPJB-Tanah. Selain itu, PPJB-Tanah yang sah dengan berpedoman pada SEMA No.4/2016 mengakibatkan pemindahan hak atas tanah sepanjang memenuhi dua persyaratan. Pertama, harga tanah dibayar penuh. Kedua, objek jual beli dikuasai pembeli berdasarkan itikad baik.

3.2. Kedudukan Hukum PPJB-Tanah terhadap AJB-Tanah berdasarkan Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No. No.126/Pdt/2023/PT DKI

Pembahasan dalam bagian ini terdiri atas dua bagian. Pertama, kasus posisi. Kedua, analisis putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No. No.126/Pdt/2023/PT DKI.

3.2.1. Kasus Posisi

Kasus posisi dalam Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI sebagai berikut:

Ibu AR (Penggugat) dan Kongregasi Suster CB (Tergugat I) menandatangani Akta PPJB No.34 tertanggal 25 Maret 2019 (PPJB No.34). PPJB No.34 dibuat di hadapan Notaris M (Turut Tergugat II). Ibu AR merupakan Calon Pembeli. Sementara itu, Kongregasi Suster CB merupakan Calon Penjual.⁶¹ PPJB No.34 merupakan PPJB-Tanah. Objek PPJB No.34 adalah hak atas tanah seluas ±41.921M yang terletak di Kelurahan Pondok Ranggon, Cipayung, Jakarta Timur. Harga penjualan objek PPJB No.34 adalah sebesar Rp104.802.500.000,00 (seratus empat miliar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah). Batas waktu pembayaran harga tanah adalah tanggal 16 Agustus 2019.⁶²

Uang muka yang disepakati adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Ibu AR telah memenuhi pembayaran seluruh uang muka kepada Kongregasi Suster CB. Pembayaran cicilan pertama uang muka dilakukan pada tanggal 25 Maret 2019. Pembayaran cicilan kedua uang muka dilakukan pada tanggal 6 Mei 2019.⁶³ Kongregasi Suster CB memiliki kewajiban untuk menyerahkan dokumen kepemilikan. Pihak Kongregasi Suster CB telah melaksanakan kewajiban tersebut. Mereka menyerahkan dokumen kepemilikan kepada Notaris YLE (Turut Tergugat I).⁶⁴ Sementara itu, Ibu AR berkewajiban untuk memenuhi pembayaran seluruh harga objek

⁶¹ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.76.

⁶² Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.76.

⁶³ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.54 dan 84.

⁶⁴ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.84.

PPJB No.34. Namun, kewajiban pelunasan harga objek PPJB No.34 tidak dipenuhi Ibu AR sampai dengan batas waktu yang disepakati.⁶⁵

Kemudian diketahui bahwa dalam waktu yang berdekatan dengan penandatanganan PPJB No.34, Ibu AR dan Perumda PSJ telah menyepakati jual beli atas objek PPJB No.34. Ibu AR sebagai Penjual. Perumda PSJ sebagai Pembeli.⁶⁶ Pada tanggal 31 Oktober 2019, Kongregasi Suster CB mengirimkan surat kepada Ibu AR yang pada hakikatnya menyatakan bahwa Kongregasi Suster CB akan mengembalikan seluruh uang muka kepada Ibu AR. Pada tanggal 18 Mei 2020, Kongregasi Suster CB kembali mengirimkan surat kepada Ibu AR mengenai pengembalian seluruh uang muka.⁶⁷ Kemudian, pada tanggal 14 Agustus 2020, Kongregasi Suster CB melakukan pengembalian seluruh uang muka sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) melalui Notaris YLE (Turut Tergugat I).⁶⁸

Ibu AR mendaftarkan Gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim.⁶⁹ Ibu AR menggugat agar Kongregasi Suster CB diputuskan telah melakukan wanprestasi karena tidak bersedia untuk membuat AJB-Tanah. Dalam amar Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, Majelis Hakim memutuskan menolak gugatan Ibu AR untuk seluruhnya.⁷⁰ Terhadap Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, permohonan banding diajukan Ibu AR. Permohonan banding tersebut didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jakarta. Namun, Ibu AR kemudian mengajukan permohonan pencabutan pernyataan banding. Permohonan dimaksud dikabulkan Pengadilan Tinggi Jakarta.⁷¹

3.2.2. Analisis Kasus

Dalam pertimbangan hukum Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, Majelis Hakim menegaskan bahwa ada kewajiban yang tidak dipenuhi Ibu AR. Ditegaskan bahwa, "Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan...Penggugat sendirilah yang tidak dapat melakukan kewajibannya, yaitu tidak melakukan pelunasan atas seluruh kewajiban yang harus dibayarkan kepada Tergugat I..."⁷² Lebih lanjut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa, "...Penggugat sesungguhnya tidak punya kemampuan untuk membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I..."⁷³

Kewajiban-kewajiban para pihak yang diatur dalam PPJB No.34 merupakan persyaratan-persyaratan yang para pihak wajib penuhi untuk membuat AJB-Tanah. PPJB-Tanah merupakan perjanjian pendahuluan terhadap AJB-Tanah yang merupakan perjanjian utama. Tidak ada aturan khusus mengenai bentuk PPJB-Tanah.⁷⁴ Sebagai

⁶⁵ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.84.

⁶⁶ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.88.

⁶⁷ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.56.

⁶⁸ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.70 dan 88.

⁶⁹ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.2.

⁷⁰ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89 dan 90.

⁷¹ Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI, hal.3-5.

⁷² Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.88.

⁷³ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89.

⁷⁴ Budiono, H. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, (2016). hal.270.

perjanjian pendahuluan, PPJB-Tanah memuat persyaratan-persyaratan yang para pihak wajib penuhi untuk membuat AJB-Tanah yang merupakan tujuan akhir. Artinya, seluruh persyaratan yang diatur dalam PPJB No.34 harus dipenuhi Ibu AR dan Kongregasi Suster CB sebelum membuat AJB-Tanah.

Pasal 1253 KUHPerdota mengatur bahwa,

“Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.”

Merujuk pada ketentuan ini, peristiwa yang menyebabkan suatu perikatan menjadi perikatan bersyarat merupakan peristiwa yang belum terjadi dan probabilitas terjadinya tidak pasti.

Mariam Darus B. berpendapat bahwa keberadaan peristiwa tersebut dalam perikatan tidak selamanya harus dinyatakan secara tegas. Ada yang dikenal dengan syarat diam. Peristiwa yang menjadi syarat dipandang ada meskipun tidak dinyatakan secara tegas sepanjang dapat disimpulkan demikian berdasarkan tujuan dan keadaan perikatan.⁷⁵ Berdasarkan Pasal 1253 KUHPerdota, terdapat dua macam perikatan bersyarat. Pertama, perikatan dengan syarat tangguh. Saat peristiwa yang menjadi syarat tangguh terjadi, perikatan lahir. Kedua, perikatan dengan syarat batal. Perikatan lahir saat lahir peristiwa yang menjadi syarat batal.⁷⁶ Perikatan dengan syarat tangguh diatur lebih lanjut dalam Pasal 1263 KUHPerdota. Pasal 1263 KUHPerdota mengatur bahwa, “Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang bergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang bergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak.”

Menurut Pasal 1263 KUHPerdota, peristiwa yang menjadi syarat tangguh merupakan:⁷⁷

- a. Peristiwa yang belum terjadi dan tidak diketahui pasti tingkat probabilitas terjadinya peristiwa tersebut. Selain itu, tidak pasti kapan peristiwa tersebut terjadi. Apabila terdapat kepastian peristiwa tersebut akan terjadi hanya tidak pasti waktunya, peristiwa tersebut bukan merupakan syarat tangguh.
- b. Peristiwa yang sudah terjadi, tetapi para pihak tidak mengetahui hal tersebut. Sepanjang para pihak meyakini peristiwa tersebut belum terjadi dan tidak mengetahui tingkat probabilitas dan kapan terjadinya peristiwa tersebut, peristiwa tersebut merupakan syarat tangguh.

Merujuk pada Pasal 1253 jo. Pasal 1263 KUHPerdota, pemenuhan persyaratan-persyaratan yang diatur dalam PPJB-Tanah merupakan syarat tangguh terhadap jual beli tanah yang akan dituangkan dalam AJB-Tanah. Hal ini didasarkan pada beberapa hal, yakni:

⁷⁵ Badruzaman, M.D.. K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan Bandung: Alumni, (1999). hal.47.

⁷⁶ Subekti, R. Hukum Perjanjian, (2008). hal.4-5.

⁷⁷ Satrio, J. Hukum Perjanjian: Perjanjian pada Umumnya. Bandung: Citra Aditya Bakti, (1992). hal.292.

- a. Tidak ada kepastian seluruh persyaratan yang diatur dalam PPJB-Tanah pasti dapat dipenuhi/terpenuhi. Pemenuhan persyaratan yang disepakati dalam PPJB-Tanah tergantung pada itikad baik para pihak. Bahkan, dalam hal tertentu, hal tersebut tergantung pada itikad baik pihak ketiga.
- b. Tidak ada kepastian kapan semua persyaratan dimaksud dapat dipenuhi.

Syarat tangguh menanggukkan dua hal Pertama, akibat hukumnya. Kedua, hak mengalihkan.⁷⁸

Berdasarkan Pasal 1253 jo. Pasal 1263 KUHPerdara, sebagai syarat tangguh, keseluruhan persyaratan dalam PPJB No.34 harus dipenuhi agar jual beli tanah yang akan dituangkan dalam AJB dapat dilaksanakan. Sebelum semua persyaratan sebagaimana diatur dalam PPJB tersebut dipenuhi, pembuatan AJB-Tanah tidak dapat dilaksanakan. Akibatnya, mempertimbangkan ada kewajiban Ibu AR sebagaimana diatur dalam PPJB-Tanah tidak dipenuhi, pembuatan AJB-Tanah tidak dapat dilaksanakan.

Dalil Ibu AR bahwa Kongregasi Suster CB wanprestasi disebabkan tidak mau membuat AJB adalah tidak tepat. Hal ini disebabkan ada persyaratan dalam PPJB No.34 yang tidak dipenuhi oleh Ibu AR. Ibu AR tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi seluruh harga objek PPJB No.34 dalam jangka waktu yang ditentukan. Ketika ada persyaratan dalam PPJB No.34 yang tidak terpenuhi, penolakan Kongregasi Suster CB untuk melaksanakan pembuatan AJB-Tanah bukan merupakan wanprestasi. Sesuai dengan Pasal 1253 jo. Pasal 1263 KUHPerdara, keseluruhan persyaratan dalam PPJB No.34 harus dipenuhi agar pembuatan AJB dapat direalisasikan.

Majelis Hakim dengan tepat menegaskan bahwa, "Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya."⁷⁹ Lebih lanjut, ditegaskan bahwa, "...tidak terungkap adanya fakta perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III..."⁸⁰ Majelis Hakim bahkan mempertimbangkan bahwa, "...Penggugat sendirilah yang tidak dapat melakukan kewajibannya, yaitu tidak melakukan pelunasan atas seluruh kewajiban yang harus dibayarkan kepada Tergugat I..."

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Ibu AR menyiasati ketidakmampuannya untuk memenuhi kewajiban pembayaran dengan menjual objek PPJB No.34 kepada Perumda PSJ. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa pihak yang sesungguhnya melakukan wanprestasi adalah Ibu AR. Ibu AR telah membayar uang muka, akan tetapi tidak memenuhi pembayaran seluruh harga objek PPJB No.34 dalam jangka waktu yang disepakati. Wanprestasi Ibu AR adalah berupa "melakukan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana mestinya."⁸¹ Dengan demikian, dengan mempertimbangkan perjanjian sah dan tidak terjadi *force majeure*, pelaksanaan prestasi oleh Ibu AR yang tidak memenuhi keseluruhan hal sebagaimana diatur dalam PPJB No.34 merupakan wanprestasi.

⁷⁸ Herlien Budiono, "Perikatan Bersyarat Dan Beberapa Permasalahannya," *Veritas et Justitia* 2, no. 1 (2016): 86, <https://doi.org/10.25123/vej.2067>.

⁷⁹ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.88.

⁸⁰ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89.

⁸¹ Subekti, R. (2008). *Hukum Perjanjian*, hal.50.

Terdapat fakta bahwa dalam waktu yang berdekatan dengan penandatanganan PPJB No.34, Ibu AR (Penjual) dan Perumda PSJ (Pembeli) menyepakati jual beli objek PPJB No.34. Sehubungan dengan hal ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa, "Penggugat sebelum menuntaskan kewajiban terhadap objek sengketa telah mengikat diri untuk jual beli dengan pihak Perumda PSJ, padahal objek sengketa belum menjadi miliknya Penggugat." Selanjutnya, Majelis Hakim menegaskan bahwa dalam melakukan PPJB No.34, "sejak awal telah didahului dan disertai dengan itikad tidak baik."⁸²

Pengertian itikad baik di negara *civil law* tidaklah sama dengan pengertian itikad baik di negara *common law*.⁸³ Meskipun demikian, kedua sistem hukum tersebut memandang bahwa itikad baik merupakan prinsip dasar dalam perjanjian.⁸⁴ Di Indonesia, dewasa ini, pengadilan pada umumnya tidak ragu dalam menerapkan prinsip itikad baik dengan tidak terkungkung secara kaku oleh isi kontrak.⁸⁵ Dalam upaya memastikan penerapan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, pengadilan Indonesia tidak segan untuk memodifikasi isi perjanjian.⁸⁶

Tidak ada ketentuan yang mengatur pengertian itikad baik. Pasal 531 KUHP mengatur bahwa, "Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya." Lebih lanjut, Pasal 532 KUHPPerdata mengatur itikad buruk terjadi apabila diketahui barang yang dipegangnya bukan hak miliknya. Kemudian, Pasal 1338 ayat (3) KUHPPerdata mengadopsi prinsip itikad baik. Menurut ketentuan ini, "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Itikad baik dimaksud adalah dalam rangka pelaksanaan perjanjian. Artinya, perjanjian sudah lahir. Namun, pengertian itikad baik tidak diatur dalam Pasal 1338 KUHPPerdata.

Dari berbagai literatur, pembeli dipandang beritikad baik ketika melakukan tindakan yang patut sesuai dengan kebiasaan yang berlaku untuk transaksi yang dilakukan.⁸⁷ Sementara itu, merujuk pada beberapa putusan Mahkamah Agung, diantaranya:

- a. Putusan No.3604K/Pdt/1985
- b. Putusan No.4039K/Pdt/2001
- c. Putusan No.3070K/Pdt/2003
- d. Putusan No.509 PK/Pdt/2011

⁸² Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89.

⁸³ Perry, C. *Good Faith in Contract Law*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Ltd., (2024). hal.182.

⁸⁴ Feinman, J.M.. *Good Faith and Reasonable Care*. *The Lancet*, 214 (5548).(1929): 1371-72, [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(00\)57693-4](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(00)57693-4), hal.526. Lihat Gray, A. *Good Faith and Relational Contracts: Theory, Practice, and Future Developments*. New York: Hart Publishing, (2024). hal.47. Lihat juga Wan, A. & Guo, P. *Good Faith Obligation: A Comparative Perspective*. Singapura: Springer Nature Singapore Pte.Ltd., (2024). hal.15.

⁸⁵ Bell, G.F. "Contractual Interpretation and Protection against Unfair Terms in Indonesia" in Chen-Wishart, M. & Vogenauer, S. ed *Contents of Contracts and Unfair Terms*. New York: Oxford University Press, (2020). hal.151.

⁸⁶ Bell, G.F. "Threats and Unfair Exploitation in Indonesia" in Chen-Wishart, M., Sono, H., & Vogenauer, S. eds. *Invalidity*. Oxford: Oxford University Press, (2022).hal.178.

⁸⁷ Putro, W. et al. *Penjelasan Hukum: Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*. Jakarta: LeIP, (2016). hal.13-15.

e. Putusan No.371 K/Pdt/2014

pada hakikatnya menegaskan bahwa dalam jual beli tanah, pembeli beritikad baik merupakan pembeli yang memenuhi kepatutan prosedur pada transaksi jual beli.

Berpedoman pada SEMA No.4/2016, dengan merujuk pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata, perlindungan hukum patut diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam arti:

- a. Pelaksanaan jual beli tanah memenuhi prosedur (tata cara) dan dokumen sah sesuai dengan ketentuan berlaku, yakni:
 - 1) melalui pelelangan umum; atau
 - 2) pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT (PP No.24/1997); atau
 - 3) terhadap tanah belum bersertipikat atau tanah adat, pelaksanaan jual beli:
 - a. terang dan tunai (di hadapan kepala desa setempat)
 - b. telah diteliti status tanah (penjual adalah pemilik sah);
 - 4) harga pembelian merupakan harga yang wajar.
- b. Pembeli menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menelaah berbagai hal:
 - 1) penjual merupakan pemilik sah atau pihak yang berhak (berdasarkan bukti kepemilikan); atau
 - 2) objek jual beli tidak dalam penyitaan; atau
 - 3) objek jual beli bukan merupakan objek jaminan kebendaan; atau
 - 4) telah mendapatkan keterangan riwayat tanah bersertipikat dari BPN yang menjelaskan sejarah kepemilikan tanah.

Beberapa putusan Mahkamah Agung menegaskan dalam pertimbangan hukumnya bahwa pembeli tidak beritikad baik tidak pantas mendapatkan perlindungan hukum. Pertama, Putusan No.1816K/Pdt.1989. Kedua, Putusan No.252K/Pdt/2002.

Telah tepat pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mempertimbangkan adanya itikad tidak baik Ibu AR dalam pelaksanaan PPJB No.34 karena menjual objek PPJB No.34 kepada Perumda PSJ. Hal ini didasarkan pada beberapa alasan. Pertama, PPJB No.34 belum memenuhi seluruh persyaratan dalam SEMA No.4/2016 untuk terjadinya pemindahan hak atas tanah, yakni belum lunas dan Ibu AR tidak menguasai objek PPJB No.34. Belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari Kongregasi Suster CB kepada Ibu AR. Dengan demikian, Ibu AR tidak memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud.

Kedua, merujuk pada Pasal 1253 jo. Pasal 1263 KUHPERdata, PPJB No.34 merupakan perjanjian yang menyepakati persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tanah yang akan dituangkan dalam AJB. Kongregasi Suster CB telah memenuhi kewajibannya. Sementara itu, Ibu AR tidak memenuhi kewajiban pembayaran seluruh harga objek PPJB No.34 dalam jangka waktu yang disepakati. Tidak ada upaya pemenuhannya.

Terakhir, terdapat fakta rentang waktu yang relatif singkat antara pembuatan PPJB No.34 dan jual beli antara Ibu AR dan Perumda PSJ.⁸⁸ Dengan adanya fakta ini, terdapat dugaan ketidakmampuan Ibu AR dalam pemenuhan pembayaran. Selain itu, terdapat

⁸⁸ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89.

dugaan salah satu tujuan jual beli antara Ibu AR dan Perumda PSJ adalah agar Ibu AR bisa memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan PPJB No.34.

Pertimbangan adanya itikad tidak baik ini merupakan alasan yang memadai untuk kemudian Majelis Hakim memutuskan batal PPJB No.34.⁸⁹ Ibu AR sebagai calon pembeli tidak beritikad baik tidak pantas memperoleh perlindungan hukum. Hal ini selaras dengan beberapa putusan Mahkamah Agung dan SEMA No.4/2016 yang menegaskan bahwa pihak yang beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum. Beberapa putusan Mahkamah Agung juga menekankan perlindungan hukum tidak pantas diberikan kepada pihak tidak beritikad baik.

4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, ada dua simpulan yang diperoleh, yakni Berdasarkan Pasal 1338 (1) jo. Pasal 1340 (1) KUHPerdara yang termuat dalam Bab II KUHPerdara, PPJB-Tanah yang sah mempunyai kekuatan mengikat “sebagai undang-undang” bagi para pihak pembuat PPJB dimaksud. Bahkan, sepanjang memenuhi beberapa persyaratan, SEMA No.4/2016 menegaskan bahwa PPJB-Tanah mengakibatkan pemindahan hak atas tanah. Pertama, harga tanah telah lunas dibayar. Kedua, dengan itikad baik, objek jual beli dikuasai pembeli, serta Merujuk pada Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim jo. Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI, PPJB-Tanah berkedudukan hukum sebagai perjanjian yang mengatur kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi untuk membuat AJB-Tanah. Ketika ada kewajiban yang tidak dipenuhi suatu pihak, penolakan pihak yang lain untuk pembuatan AJB-Tanah bukan merupakan suatu wanprestasi. Terlebih lagi, calon pembeli dalam PPJB-Tanah dinilai sebagai pihak beritikad tidak baik sebab menjual tanah objek PPJB kepada pihak ketiga sebelum terjadi pemindahan hak atas tanah. Itikad tidak baik dimaksud merupakan dasar Majelis Hakim memutuskan batal PPJB-Tanah. Putusan ini selaras dengan beberapa putusan Mahkamah Agung dan SEMA No.4/2016 yang menegaskan bahwa pihak yang beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum. Beberapa putusan Mahkamah Agung yang lain juga telah memutuskan perlindungan hukum tidak pantas diberikan kepada pihak tidak beritikad baik.

Daftar Pustaka

- Andhika Santoso, Raihan, Elan Jaelani, and Utang Rosidin. “Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema) Dalam Hukum Positif Indonesia.” *Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum* 1, no. 4 (2023): 07-15. <https://doi.org/10.59581/deposisi.v1i4.1392>.
- Asshiddiqie, J. *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.
- — —. *K.U.H. Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Bell, G.F. “Contractual Interpretation and Protection against Unfair Terms in Indonesia.” In *Contents of Contracts and Unfair Terms*, edited by M. Chen-Wishart and S. Vogenauer. New York: Oxford University Press, 2020.
- — —. “Threats and Unfair Exploitation in Indonesia.” In *Invalidity*, edited by M. Chen-

⁸⁹ Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, hal.89.

- Wishart, H. Sono, and S. Vogenauer. Oxford: Oxford University Press, 2022.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- — —. "Perikatan Bersyarat Dan Beberapa Permasalahannya." *Veritas et Justitia* 2, no. 1 (2016): 86. <https://doi.org/10.25123/vej.2067>.
- Cahyono, Akhmad Budi, and Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: Gitama Jaya, 2008.
- Churniawan, Erifendi, ed. *Hukum Perdata*. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023.
- Et.al., Ahmad. *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. Edited by Sepriano & Efitra. Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.
- Fathoni, M. Yazid, Sahrudin Sahrudin, and Zaenal Arifin Dilaga. "Sistem Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA Ditinjau Dari Perspektif Abstract Dan Causal System." *Private Law* 2, no. 1 (2022): 1-12. <https://doi.org/10.29303/prlw.v2i1.575>.
- Feinman, Jay M. "Good Faith and Reasonable Care." *The Lancet* 214, no. 5548 (1929): 1371-72. [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(00\)57693-4](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(00)57693-4).
- Gaol, Selamat Lumban, Perjanjian Pengikatan, Jual Beli, and Jual Beli Tanah. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2020): 80-106. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.653>.
- GHadas, Z.A.A., Kurniawan, F., Razak, F.A. *Law in Comparative Perspective in Indonesia and Malaysia*. Surabaya: Airlangga University Press, 2021.
- Gray, A. *Good Faith and Relational Contracts: Theory, Practice, and Future Developments*. New York: Hart Publishing, 2024.
- Harahap, M.Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1982.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Lex Jurnalica* 13, no. 3 (2016): 278-89.
- Hutagalung et.al., Arie S. *Asas-Asas Hukum Agraria: Buku Ajar Mata Kuliah Hukum Agraria*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas indonesia, 2012.
- Kartikawati, D.R. *Hukum Kontrak*. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Kristiawanto, H. *Pengantar Mudah Memahami Metode Penelitian Hukum*. Klaten: Nasmedia, 2024.
- Mamudji et.al., Sri. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas indonesia, 2005.
- McConville, Mike, and Wing Hong Chui, eds. *Research Methods for Law*. Edinburgh: Edinburgh University Press Ltd., 1988.
- Muskibah. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Sleman: CV Budi Utama, 2022.
- Najih, Mokhammad, and Soimin. *Pengantar Hukum Indonesia: Sejarah, Konsep Tata Hukum, Dan Politik Hukum Indonesia*. Malang: Setara Press, 2014.
- Perry, C. *Good Faith in Contract Law*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing Ltd., 2024.
- Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2022): 270-

74. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.
- Putro, W., A. Zuhairi, S. Salam, and E.L.T. Lubis. *Penjelasan Hukum: Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*. Jakarta: LeIP, 2016.
- Putusan No.126/Pdt/2023/PT DKI (n.d.).
- Putusan No.241/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim (n.d.).
- Rachmad, F. *Pengaturan Itikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2024.
- Santosa, A.A. Gede D. H. "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha* 5, no. 2 (2019): 152–66.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, 2017.
- — —. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, 2019.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian: Perjanjian Pada Umumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sekarmadji, A., Moechthar, O., Winantyo, C., & Putri, A.R. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Surabaya: Airlangga University Press, 2022.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Soerjono, Soekanto. "Pengantar Penelitian Hukum." *Universitas Indonesia, Jakarta*, 1986.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- — —. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2008.
- — —. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 2010.
- Utomo, H.I.W. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, Prenadamedia Group, 2020.
- Wan, A., and P. Guo. *Good Faith Obligation: A Comparative Perspective*. Singapura: Springer Nature Singapore Pte.Ltd., 2024.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*].
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia No.104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No.2043.
- Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Lembaran Negara Republik Indonesia No.1 Tahun 1974, Tambahan Lembaran Negara No.3019.
- Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Republik Indonesia No.73 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara No.3316.
- Undang-Undang No.3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Republik Indonesia No.3 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara No.4958.
- Undang-Undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia No.82 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara No.5234.

Undang-Undang No.16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Lembaran Negara Republik Indonesia No.186 Tahun 2019, Tambahan Lembaran Negara No.6401.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia No.59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara No.3696.

Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia No.101 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara No.5883.

Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia No.22 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No.6624.

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia No.28 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara No.6630.