

URGENSI PENGATURAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DALAM TRANSAKSI PERTANAHAN

I Putu Adi Adnyana Putra, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: adicitoz@gmail.com

I Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: pradnya_yustiawan@unud.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki maksud untuk memahami urgensi perjanjian pengikatan jual beli lunas dalam transaksi pertanahan dan memahami pengaturan perjanjian pengikatan jual beli lunas. Metode penelitian yang dipakai yakni jenis penelitian hukum normatif yaitu melakukan penelusuran terhadap pengaturan perjanjian pengikatan jual beli lunas serta urgensinya. Pendekatan dipakai adalah lunas serta konsep-konsep hukum dalam bidang hukum perjanjian. Sedangkan sumber bahan hukum sekunder yakni literatur-literatur, jurnal ilmiah dan internet yang terkait perjanjian dengan pengikatan yang lunas. Penelitian ini menghasilkan betapa pentingnya pengikatan lunas untuk masyarakat dan badan hukum atau lembaga pembiayaan terutama bank dan pembiayaan. Selanjutnya, dipahami bahwa adanya kekosongan norma hukum yang mengatur tentang perjanjian pengikatan jual beli lunas. Belum ditemukannya aturan-aturan tentang perjanjian pengikatan jual beli lunas, yang diatur hanya perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian lunas.

Kata Kunci: Jual, Pengikatan, Perjanjian, Lunas.

ABSTRACT

This research have a meaning to know to urgency of the sale and purchase agreement in full in land transactions and to understand the arrangement of the sale and purchase binding agreement in full. The research method used is normative legal research, namely conducting a search on the arrangement of the sale and purchase binding agreement in full and its urgency. The approach used is paid off and legal concepts in the field of contract law. While the secondary sources of legal material are literature, scientific journals and the internet related to agreements with paid bindings. This research results in the importance of paying off for the community and legal entities or financial institutions, especially banks and financing. Furthermore, it is understood that there is a void in the legal norms governing sale and purchase agreement paid off. The regulations regarding sale and purchase agreement paid off have not been found yet, which only regulates sale and purchase agreement and the agreement paid off.

Keywords: Sell, Binding, Agreement, Paid.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pengikatan dituangkan perjanjian dinamakan perjanjian pengikatan. Perjanjian pengikatan adalah perjanjian yang memiliki sifat konsensual, dalam hal ini perjanjian jual beli sudah lahir serta mengikat “bagi pihak yang berjanji segera setelahnya diadakan kesepakatan yang tentunya dibarengi dengan kesepakatan terhadap obyek

benda yang dijanjikan serta sekaligus dibarengi dengan pembayarannya".¹ Sedangkan perjanjian "perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disingkat dengan PPJB) yaitu suatu pendahuluan perjanjian sebagai permulaan transaksi yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang mengesahkannya".² Dengan demikian, maka dapat dibedakan dalam pengertian tersebut, perbedaannya terletak pada perjanjian yang dibuat sebelum dan sesudah adanya transaksi jual beli. Apabila perjanjian itu dibuat sebelum dilakukannya transaksi, maka dinamakan pengikatan atau terikat pada saat adanya transaksi. Kedua perjanjian tersebut didasarkan pada kesepakatan yang dibuat secara bersama-sama atau konsensus.

Dengan adanya ikatan itu, secara otomatis kondisi pihak penjual dan pembeli menjadi terikat, keterikatan tersebut menyebabkan timbulnya "keharusan bagi pihak untuk memenuhi janjinya yang telah diadakan persepakatan yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluannya".³ Berdasarkan "ketentuan 1457 KUH Perdata, menyerukan bahwa transaksi obyek tanah, adalah suatu perjanjian yang saling mengikatkan dirinya terhadap pembelian dan penjual tanah dan penjual menyerahkannya kepada pembeli". Pasal tersebut dapat dijadikan dasar dari perjanjian pengikatan.

Ketentuan yang tercantum pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyerukan adanya kewenangan pejabat pembuat akta tanah untuk memberikan keabsahan terhadap transaksi yang disepakati dalam pembelian dan penjual hak tanah tersebut. Hanya pejabat yang ditentukan itulah yang berwenang mengesahkannya.

Berbeda pada perjanjian, menyiratkan pengikatan transaksi tanah itu sebagai pendahuluan, sedangkan penyerahan obyek tanahnya termasuk dalam akta jual beli. Pengikatan itu, kiranya sudah jelas bahwa pengikatannya dibuat dihadapan notaris, kemudian jual belinya dibuat di notaris, sedangkan pendaftarannya dibuat dihadapan PPAT. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Perubahan Jabatan Notaris mngartikan notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik. Kewenangan yang diperoleh notaris menjadikan notaris mempunyai kewenangan membuat akta autentik dan sekaligus mengesahkan akta tersebut. Begitu pula dengan membuat pengikatan jual beli lunas yang dibuat di hadapan notaris. Ketentuan pasal ini menjadi dasar hukum dibuatnya perjanjian jual beli dalam pengikatan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum (selanjutnya disebut dengan Permen PUPR) menyiratkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan persepakatan yang dilakukan oleh orang dengan pelaku pembangunan. Persepakatan tersebut dilakukan tentunya pada waktu sebelum membangun rumahnya, sedangkan pengikatannya dibuat dihadapan di notaris. Pasal yang menyebutkan pihak mengadakan kesepakatan itu adalah pihak

¹ Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 82.

² Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and AA Sri Indrawati. "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017).

³ *Ibid.*, h.2.

pelaku pembangunan dengan orang. Kesepakatan itu diadakan kegiatan menyepakati pembelian rumah. PPJB dibuat dihadapan notaris sebelum rumah tersebut dibangun. Dengan demikian, PPJB dibuat sebelum dimulainya pembangunan rumah atau rumah susun.

Ketentuan tentang PPJB perjanjian jual beli rumah, rumah susun dan rumah deret. Walaupun tidak secara khusus memberikan pengertian yang berhubungan dengan hak milik atas tanah, namun pengertian dalam ketentuan itu dapat dijadikan acuan dalam mengkaji terkait dengan PPJB Lunas. Obyek dalam PPJB tersebut di atas berupa satuan rumah atau rumah susun dan rumah deret. Berbeda dengan PPJB yang memiliki obyek berupa hak milik atas tanah dan berbeda lagi dengan PPJB Lunas yang obyeknya berupa sertifikat hak milik atas tanah.⁴ PPJB yang diartikan dalam Permen PUPR memiliki obyek yang sangat jelas yaitu rumah, rumah susun dan rumah deret. Pengertian PPJB baru ditemukan dalam Permen PUPR, namun belum menegaskan PPJB yang berobyek hak milik atas tanah. Oleh karena itu, belum dapat dirumuskan tentang pengertian PPJB yang berobyekkan hak milik atas tanah dan lebih-lebih lagi tentang PPJB Lunas.

PPJB Lunas ditemukan dalam prakteknya di lapangan atau dalam transaksi-transaksi atau dapat juga ditemukan dalam transaksi pinjam meminjam uang yang membutuhkan jaminan hak milik atas tanah. Pada kelembagaan yang membiayai secara perbankan maupun bukan perbankan. Pihaknya hanya menginginkan benda jaminan yang dapat dibebankan bangunan serta sekaligus menjadi obyek jaminan utang debitur. Bangunan dan tanah tersebut harus memiliki status hak milik. Apabila belum memiliki status hak milik, maka bank tidak akan menerima jaminan tersebut. Seperti PPJB, apabila dijadikan sebagai jaminan, maka pihak bank tidak menerima karena PPJB belum memiliki status hak milik. PPJB dianggap masih PPJB itu, masih berbentuk kesepakatan, dengan demikian belum memiliki status sebagai hak milik, sehingga tidak dapat dibebankan hak tanggungan oleh bank selaku kreditur. Apabila PPJB dijadikan sebagai jaminan utang, maka akan sangat beresiko bagi bank karena obyek yang dijadikan jaminan masih menggantung atau kepemilikan haknya belum ada kepastian. Apabila PPJB tersebut telah berubah menjadi Akta Jual Beli, maka barulah tanah tersebut memperoleh kepastian hak kepemilikannya.

PPJB tidak boleh dijadikan jaminan karena belum memiliki kepastian hak. Walaupun PPJB tersebut sudah lunas, tetap saja tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Bank akan menolak apabila debitur menjaminkan PPJB, maka dapat dipastikan bahwa debitur tidak akan memperoleh pinjaman. Padahal bank dalam memberikan pinjaman didasarkan pada analisa kredit dan kemampuan bayar dari debitur. Kebijakan bank yang menolak PPJB sebagai jaminan utang merupakan kebijakan untuk mengamankan bank sebagai kreditur. Pada satu sisi, PPJB lunas merupakan perjanjian yang telah selesai, walaupun perjanjian tersebut sudah selesai atau lunas tetap saja tidak dapat dijadikan sebagai jaminan. Sisi lain, belum ada ketentuan yang mengatur secara jelas terkait dengan PPJB sebagai jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam, sehingga tidak adanya kepastian hukum terhadap keberadaan PPJB maupun PPJB Lunas. Keberadaan PPJB dan PPJB Lunas sangat dibutuhkan dalam ketentuan norma hukum karena PPJB dan PPJB Lunas merupakan bagian dari transaksi. Melihat fenomena, PPJB Lunas menjadi yang sangat penting Oleh karena itu,

⁴ Prawira, Made Rama, and I. Wayan Novy Purwanto. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli secara Sepihak oleh Konsumen di PT. Restu Property." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 12 (2020): 1875-1885.

agar tidak terjadi perbedaan sudut pandang dalam prakteknya, maka PPJB Lunas menjadi sangat penting untuk diteliti dan dilakukan pengkajian secara ilmiah.

State of the art penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkannya dengan penelitian sebelumnya. Sebagai bahan perbandingan, pertama penelitian yang dilakukan oleh "Putu Mahaesa Surya Putri Utami dan I Nyoman Suyatna, dengan judul Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/PDT/2017)", penelitian ini mengangkat permasalahan yaitu "bagaimanakah keabsahan dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat berdasarkan akta notaris Nomor 36, tanggal 9 November 1984 di Banjar Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali?, dan Apakah dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung sudah benar untuk membatalkan PPJB yang dibuat berdasarkan akta notaris dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130 K/Pdt/2017 dikaitkan dengan asas perjanjian yang ada?".⁵ Selanjutnya, penelitian oleh Triana Novia Tungga Dewi dan Flora Dianti, dengan judul "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya". Penelitian yang mempermasalahkan "apakah perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah hak guna bangunan yang sudah habis jangka waktunya dalam studi Putusan Mahkamah Agung No. 136K/Pdt/2017 dapat dikatakan sah menurut konsep hukum tanah yang berlaku? dan prosedur apa saja yang dapat dipenuhi agar jual beli tanah hak guna bangunan yang sudah habis jangka waktunya tersebut dapat dilakukan?".⁶ Terakhir, "penelitian oleh I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, dan Kadek Sarna, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui Pemesanan Penelitian ini mengetengahkan permasalahan yaitu bagaimanakah pengaturan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara konsumen dan pelaku usaha dalam pemesanan apartemen dan Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui pemesanan?".⁷ Diantara ketiga penelitian tersebut, memperlihatkan kejelasan bahwa penelitian ini sangat jauh berbeda dengan ketiga penelitian itu. Perbedaannya yaitu penelitian ini menganalisis tentang PPJB Lunas sedangkan penelitian sebelumnya sama sekali tidak menganalisis tentang PPJB Lunas atau obyek kajiannya bukan PPJB Lunas. Perbedaan selanjutnya terletak pada obyek kajiannya. Obyek kajian penelitian ini adalah PPJB Lunas, yang dilihat dari urgensinya dan juga dilihat dari segi pengaturan PPJB Lunas, sedangkan obyek kajian penelitian sebelumnya adalah menyangkut pembatalan PPJB secara sepihak oleh konsumen, kemudian kedua terkait dengan keabsahan PPJB, ketiga obyek penelitiannya menyangkut tentang PPJB hak guna bangunan. Ketiga penelitian tersebut berbeda dengan penelitian ini, tetapi dalam

⁵ Utami, Putu Mahaesa Surya Putri, and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 3 (2019): 1-15.

⁶ Dewi, Triana Novia Tungga, and Flora Dianti. "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Jangka Waktunya." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, no. 12 (2021): 2491-2501.

⁷ Priyanto, I. Made Dedy, and Kadek Sarna. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Apartemen Melalui Pemesanan." *Kertha Semaya* 4, no. 3 (2016).

perbedaan itu juga memiliki persamaan yakni sama-sama berkaitan dengan PPJB serta pengaturan PPJB. Walaupun memiliki persamaan, tidak menyurutkan keinginan peneliti untuk meneliti urgensi dan pengaturan PPJB Lunas.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan peristiwa hukum yang digambarkan di atas, maka dapatlah dirumuskan beberapa permasalahan antara lain:

1. Apakah urgensi PPJB Lunas sebagai traksaksi pada kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimanakah pengaturan PPJB Lunas sebagai urgensi dalam transaksi pemebelian tanah?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan menampilkan tujuan umum dan tujuan khusus. Urgensi PPJB Lunas dalam transaksi pembelian tanah menjadi tujuan umum penelitian ini. Kemudian, pengaturan PPJB Lunas sebagai urgensi dalam transaksi pemebelian tanah menjadi tujuan khususnya. Tujuan tersebut memberikan batasan dalam memahami urgensi pengaturan PPJB Lunas, serta tidak mengurangi bahan hukum yang terkait dengan isu hukum yang dibahas.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum normatif menjadi pilihan penelitian ini. Dipilihnya jenis "penelitian hukum normatif karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka dan data sekunder".⁸ Adapun pendekatan yang dipakai yaitu "pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Peraturan perundang-undangan yang dipakai adalah KUH Perdata, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum". Sedangkan konsep-konsep hukum yang dipakai adalah konsep perjanjian, konsep itikad baik dan konsep kebebasan berkontrak. Sedangkan sumber bahan sekunder yaitu literatur-literatur, jurnal ilmiah, internet dan artikel yang berhubungan dengan urgensi PPJB Lunas pengaturan. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik sistem studi dokumen yaitu mengumpulkan dokumen-dokumen yang terkait dengan PPJB Lunas dan pengaturan PPJB Lunas baik berupa dokumen fisik maupun dokumen elektronik. "Pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara kualitatif yaitu menjelaskan tentang pentingnya PPJB Lunas", sedangkan analisis bahan hukumnya dilakukan secara deskriptif yaitu memberikan uraian terkait dengan pentingnya PPJB Lunas.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Urgensi PPJB Lunas Sebagai Transaksi Kepemilikan Hak Atas Tanah

PPJB adalah perjanjian berbentuk bebas serta memiliki fungsi berupa perjanjian pendahuluan, oleh karena fungsinya sebagai perjanjian pendahuluan, makadapat dikategorikan dalam perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan ini

⁸ Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019): h. 13.

dibuat sebelum terlaksananya perjanjian pokok atau perjanjian utama.⁹ Pengertian PPJB ini memberikan gambaran pokok perjanjian itu ada. Kemudian, PPJB juga dapat dibuat secara bebas, dalam hal ini maka dapat diartikan bahwa PPJB dapat dibuat dengan perjanjian tertulis maupun perjanjian dibawah tangan. Dalam artian pendahuluan pada istilah PPJB belum diartikan sebagai perjanjian yang mengarah pada intinya. Apabila dikaitkan dengan penjualan dan pembelian maka PPJB ini merupakan kesepakatan saja. Kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam perjanjian, belum menyangkut pembayaran terhadap obyek yang diperjanjikan atau belum sampai pada pembayaran dan penyerahan obyek yang diperjanjikan.

Secara teoritis, maka dapat diartikan belum adanya pihak penjual dan pembeli yang secara pasti karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan atau hanya pengikatan antara calon penjual dan calon pembeli. Dengan demikian, PPJB diartikan sebagai perjanjian yang memuat tentang kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli. Terhadap "perjanjian yang diikat pada awal oleh penjual dan pembeli (calon), pengikatan itu dibuat dihadapan PPAT, sedangkan PPJB dibuat sebelum mengharuskan untuk memenuhi persyaratan sebelumnya".¹⁰

Berdasarkan pendapat di atas, maka PPJB tersebut, merupakan perbuatan untuk mengikat diri.¹¹ Sehubungan dengan PPJB, juga terdapat persetujuan untuk mengikat diri atau saling mengikat diri. Adanya keinginan untuk saling mengikat diri ini merupakan perwujudan dari perbuatan hukum. Pengikatan tersebut dibuat baik dengan dirinya untuk membuat janji-janji atau berjanji melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan.

Terdapat beberapa jenis perjanjian sebagai gambaran dalam menentukan jenis dari PPJB. Adapun jenis perjanjian yang dimaksudkan antara lain:

- a. Perjanjian istimewa;
- b. Perjanjian timbal balik;
- c. Perjanjian Konsensual dan riil;
- d. Perjanjian khusus dan umum;
- e. Perjanjian cuma-cuma;
- f. Perjanjian kebendaan dan obligatoir.¹²

Berdasarkan jenis-jenis perjanjian di atas, maka PPJB termasuk pada yang terakhir (huruf f). Obligatoir juga dikatakan kebendaan yang melahirkan perikatan, artinya begitu kebendaan itu telah lahir atau sejak lahirnya perjanjian, Dengan demikian, obligatoir tersebut melahirkan perikatan saja, belum peralihan hak atau penyerahan hak. Untuk peralihannya itu masih menunggu adanya penyerahan, begitu adanya penyerahan barulah ada peralihan hak. Perjanjian obligatoir bukan perjanjian sepihak yang melahirkan perjanjian pada satu pihak saja melainkan kedua belah pihak.

Berkaitan ini, masih berada dalam tahap kesepakatan, apabila ingin melanjutkannya, maka harus dilakukan peralihan hak milik atas tanah dengan

⁹ Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623-634.

¹⁰ Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan*, (Jakarta: Raja Grafindo), h. 30.

¹¹ *Ibid.*, h. 30.

¹² Amasangsa, Made Ara Denara Asia, and I. Made Dedy Priyanto. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2019): 1-18.

penyerahan. Dengan adanya penyerahan tersebut, sudah bukan lagi berupa PPJB, melainkan Akta Jual Beli karena PPJB hanya sebatas kesepakatan untuk melaksanakan perjanjian saja. Jadi masih proses pelaksanaan isi perjanjian, bukan berakhirnya perjanjian. Pembayaran telah dilunasi sesuai dengan kesepakatan dan proses sertifikasi telah diurus, sehingga sebelum diadakannya umumnya diadakan PPJB terlebih dahulu sampai adanya jual beli.¹³

3.2. Pengaturan PPJB Lunas

PPJB diatur dalam Permen PUPR pada ketentuan Pasal 1 angka 2nya. Permen tersebut hanya memberikan definisi PPJB saja, yang pada kesempatan itu disebutkan PPJB merupakan perjanjian pendahuluan.¹⁴ Pengaturan dalam permen tersebut masih seputar perjanjian pendahuluan bukan PPJB dalam artian lunas. Apabila mengartikan PPJB itu sebagai perjanjian pendahuluan,¹⁵ maka perjanjian itu harus dibuat sebelum adanya pembangunan atau sedang pembangunan, sedangkan PPJB Lunas diartikan sebagai perjanjian yang dibuat bukan sebelum pembangunan, tetapi setelah pembangunan selesai. Jadi berbeda dengan PPJB Lunas, maka dalam permen tersebut belum jelas mengatur tentang PPJB Lunas.

Beranjak dari ketentuan permen PUPR, adanya ketidakjelasan dari suatu perundangan terkait dengan PPJB Lunas. Pengaturannya hanya meliputi pendahuluan pada sebuah perjanjian yang dilaksanakan sebagai bentuk pembangunan yang akan diadakan oleh pihak pembangunan dengan orang yang ingin membangun. Orang yang ingin membangun bersepakat dengan pihak pembangun sebelum membangun. Kesepakatan itu dinamakan dalam permen ini adalah perjanjian pendahuluan.

Perjanjian pendahuluan ini memiliki sifat mutlak dengan keinginan untuk mencapai tujuan lunas dengan mendapatkan kuasa. Klausula kuasa ini memiliki sifat mutlak artinya berlaku secara mutlak bagi pembeli. Kuasa tersebut memberikan jaminan terhadap terlaksananya hak-hak dari pembeli. Perjanjian hal tersebut secara turun temurun tetap berlaku bagi ahli waris dari pembeli atau pemegang kuasa. Pemegang kuasa, dapat saja mengalihkan kuasa tersebut kepada siapapun karena mengingat sifatnya yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.¹⁶

Pengikatan di kemudian hari setelah perjanjian pengikatan itu dibuat. Klausula tersebut dibutuhkan untuk mencegah adanya pengingkaran terhadap PPJB tidak lunas yang sudah dibuat. Pengingkaran dalam PPJB Lunas dan tidak lunas dapat saja terjadi dalam prakteknya. Untuk mencegah adanya pengingkaran tersebut, maka sangat penting untuk diatur terkait dengan PPJB Lunas. PPJB yang diatur sampai penelitian ini dibuat hanya mengatur tentang PPJB saja, belum mencakup PPJB Lunas.

¹³ Permatasari, Ninda Afifah, and Liza Priandhini. "Peran Notaris Dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 10, no. 1 (2021): 39-50.

¹⁴ Dewi, Triana Novia Tungga, and Flora Dianti, *Op. cit.*, h. 2491-2501.

¹⁵ Ramadhani, Rahmat. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 1 (2022): 45-50.

¹⁶ Cowandy, Christopher Nicolas. "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang Dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 1-4.

Pengingkaran tersebut, diantisipasi dengan membuat perjanjian pengikatan sebagai perjanjian pendahuluan. Uang muka yang dibayarkan itu dilakukan oleh pembeli dengan membubuhkan tandatangan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Demikian pula dengan cara pembayaran, lamanya waktu pembayaran, kapan pelunasannya, sampai pada sanksi-sanksi dan wanprestasi yang dimungkinkan dilakukan oleh pembeli. Terkait semuanya itu harus pengikatan jual beli tidak lunas.

4. Kesimpulan

Urgensi PPJB Lunas adalah sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan badan hukum atau lembaga pembiayaan terutama bank dan juga koperasi. Selanjutnya, pengaturan PPJB Lunas dapat dipahami bahwa adanya kekosongan norma hukum yang mengatur tentang PPJB Lunas. Setelah dilakukan penelusuran, belum ditemukannya perjanjian pengikatan jual beli lunas. Dengan demikian, PPJB itu tidak hanya meliputi perjanjian pendahuluan saja, akan tetapi juga merupakan perjanjian yang sudah dilaksanakan atau perjanjian yang sudah selesai. Sebagai catatan bahwa adanya prestasi yang sudah terpenuhi dalam PPJB Lunas, sedangkan dalam PPJB, belum adanya pemenuhan prestasi dari para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli Seri Hukum Perikatan*, (Jakarta: Raja Grafindo).
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).
- Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019).

Jurnal:

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia, and I. Made Dedy Priyanto. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/ Atau Bangunan." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2019).
- Cowandy, Christopher Nicolas. "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang Dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021).
- Dewi, Triana Novia Tungga, and Flora Dianti. "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan Yang telah Habis Jangka Waktunya." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 9, no. 12 (2021).
- Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and AA Sri Indrawati. "Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pt. Srikandi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017).
- Permatasari, Ninda Afifah, and Liza Priandhini. "Peran Notaris Dan Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 10, no. 1 (2021).

- Prawira, Made Rama, and I. Wayan Novy Purwanto. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli secara Sepihak oleh Konsumen di PT. Restu Property." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 12 (2020).
- Priyanto, I. Made Dedy, and Kadek Sarna. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dlam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Apartemen Melalui Pemesanan." *kertha semaya* 4, no. 3 (2016).
- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017).
- Ramadhani, Rahmat. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 1 (2022).
- Utami, Putu Mahaesa Surya Putri, and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 3 (2019).

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.