

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN**

Oleh :

Made Ara Denara Asia Amasangsa
I Made Dedy Priyanto

Program Kekhususan Perdata
Fakultas Hukum Universitas Udayana
NIM. 1604552215

Abstrak

Judul dari karya ilmiah ini adalah “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”. Karya tulis ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan mengenai pelaksanaan PPJB khususnya yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT. PPJB) dapat menimbulkan masalah atau konflik apabila dalam perjanjian tersebut tidak termuat hak dan kewajiban para pihak, yang nantinya akan mengacu kepada Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu bukti peralihan hak. Metode penulisan ini adalah penulisan bersifat deskriptif-analistis dan metode penelitian menggunakan *Metode Penelitian Normatif* atau penelitian kepustakaan, yaitu berorientasi pada data yang bersumber dari literatur maupun sejenisnya terkait penyusunan karya ilmiah ini. Dalam karya ilmiah ini, nantinya bertujuan supaya dapat diketahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum dari adanya PPJB tersebut, sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pendahuluan, Notaris, PPAT

Abstract

This paper is titled "Commitment of Sale and Purchase Agreement in a Transfer of Land and/or Building Related Right". It is written against the backdrop of issues concerning the implementation of such commitment of Sale and Purchase Agreement, especially one created in the front of the Public Notary or Land Deeds Officer. This

agreement may spark problem or even conflict in the event of the absence of any specific right or obligation which will be referring to the Sale and Purchase Deed as token of the aforementioned right transfer. The method of this writing is descriptive-analytical using intensive library research or literary research. It is a research whose orientation mainly comes from any literary sources related to this research. Accordingly, the main purpose of this paper is to discover the legal power as well as legal protection provided by the Commitment of Sale and Purchase Agreement as a preliminary agreement prior concluding the Sale and Purchase Deed.

Keywords : Commitment of Sale and Purchase Agreement, Preliminary Agreement, Public Notary, Land Deeds Officer

A. Pendahuluan

Kebutuhan adanya tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang serta pangan. Selain untuk tempat tinggal, juga dapat sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat UUD 1945.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada

PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdota. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.¹ Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdota dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.²

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih

¹ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hal. 2-3

² Supriyadi, 2016, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hal. 210

proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.³

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum dari PPJB yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB?
3. Apakah manfaat dari diadakannya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan?

1.3 Tujuan Penulisan

Dengan adanya penelitian karya ilmiah ini, maka kita dapat memahami dan mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT, serta mengetahui manfaat dari adanya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB.

B. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Pengertian dari metode penelitian yaitu cara berpikir yang sebelumnya untuk mempersiapkan secara tepat dan sistematis dengan berorientasi pada tujuan dalam suatu penelitian.⁴ Dalam

³ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal.7

⁴ Kartini Kartono, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1995, hal. 17

penelitian karya ilmiah ini, Penulis menggunakan metode penelitian deskriptif-analisis dan metode penelitian menggunakan penelitian normatif, yaitu dikaitkan dengan berbagai sumber literatur yang berkaitan dengan masalah yang diangkat oleh Penulis dalam karya ilmiah ini, sehingga literatur tersebut dapat dijadikan penunjang dalam penulisan karya ilmiah.

2.2 Hasil Dan Pembahasan

2.2.1. Kekuatan Hukum PPJB Yang Dibuat Di Hadapan Notaris / PPAT

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan
- Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para piha.

PPJB yang biasanya dilakukan oleh pengembang, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya, para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah

ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik.⁵

Sedangkan pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁶

Pengaturan PPJB dalam KUHPerdota pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap 1 (satu) orang saja, atau lebih. Selain itu, perjanjian juga dapat diartikan bahwa merupakan peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian: a. Timbal balik; b. Cuma-cuma dan

⁵ Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016, hal. 2

⁶ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

Atas beban; c. Khusus dan umum; d. Kebendaan dan obligatoir; e. Konsensuil dan riil; dan f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks

jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT.

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, “Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- A. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- B. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- C. suatu hal tertentu;
- D. suatu sebab yang halal

Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab /causa halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.⁷

Pada tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan

7

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb/> (Diakses pada hari Kamis, tanggal 26 September 2019, pukul 09.00 WITA)

terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

a. PPJB lunas

- Terdapat klausula kuasa;
- Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun;
- Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

b. PPJB tidak lunas

- Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJHB dapat terjamin.

3.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB

PPJB sebelum AJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Praktik PPJB ini seringkali digunakan oleh para pengembang (developer) yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB.

Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh semua pihak di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta autentik, sehingga kedudukan akta autentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:⁸

a. Penjual

Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek.

⁸ I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna ,
*PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI
APARTEMEN MELALUI PEMESANAN*

Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha 1-13 2018-05-21 , *WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (PRE-PROJECT SELLING)**

b. Pembeli

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut.

Akta PPJB adalah jenis "*partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang dikehendaki para pihak di hadapan notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban harus di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian bagi para pihak untuk mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi para pihak yang telah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan; para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak; dan dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah

(jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan. Maka dari itu terdapat perlindungan hukum bagi para pihak untuk melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB.

Pembeli juga mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Berbeda dengan perlindungan terhadap calon penjual, perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian, perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada semua pihak dalam PPJB. Selain perlindungan hukum akta PPJB juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

3.3. Manfaat PPJB Sebagai Perjanjian Pendahuluan

PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.

Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB.

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut. Dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a) Kekuatan hukum dari PPJB pada prinsipnya tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada Pasal 1338 KUHPerdara. PPJB ini telah mempunyai payung hukum, yaitu melalui UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Oleh

karena itu, pelaksanaan PPJB sebelum AJB diperbolehkan dengan adanya persyaratan yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam peraturan-peraturan tersebut.

- b) Perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya PPJB tergantung pada isi muatan dari PPJB itu sendiri, di mana dalam PPJB setidaknya harus memuat beberapa hal yang harus dituangkan supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi.
- c) Manfaat PPJB dapat dirasakan bagi para pihak terhadap objek transaksi PPJB karena dengan adanya PPJB dapat dijadikan sebagai tanda keseriusan atau komitmen antara para pihak supaya proses peralihan hak menuju AJB dapat berjalan lancar.

2. Saran

- a) Diharapkan pelaksanaan PPJB ini, meskipun dapat dibuat secara bawah tangan, maka sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris / PPAT, sehingga PPJB tersebut dapat dijadikan sebagai akta yang bersifat autentik, yang sifat pembuktiannya sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, supaya para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang semaksimal mungkin.
- b) Meskipun Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur adanya PPJB terhadap objek rumah dan/atau rumah susun, tetapi kaidah hukum tersebut dapat juga dapat diterapkan untuk objek tanah, karena jual beli tanah itu juga melekat pada bangunan yang didirikan di atasnya, sehingga PPJB dengan objek tanah adalah diperbolehkan.

- c) Dengan diperbolehkannya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, maka diharapkan dapat memberikan manfaat dari PPJB tersebut yang dapat diperoleh dari penjual dan pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Kartini Kartono (1995), *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju

Jurnal Ilmiah

Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati (2016), *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan (2017), *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017

Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Di Bawah Tangan Oleh PT Cisadane Perdana Di Kota Depok*, Jurnal Universitas Diponegoro Semarang, Volume 1 Nomor 2 Tahun 2013

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri (2018), *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister

Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018

Supriyadi (2016), *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016

I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna , *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI APARTEMEN MELALUI PEMESANAN*

Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha 1-13 2018-05-21 , *WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN MELALUI PEMESANAN (PRE-PROJECT SELLING)**

Internet / Website

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb/>