

KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

Gusti Bagus Gilang Prawira¹⁾, Yosafat Prasetya Nugraha²⁾, Agus Sugiarto³⁾

^{1,2,3}Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

¹gustigilangp@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :
Submit, 13 Oktober 2022
Revisi, 9 Nopember 2022
Diterima, 26 Desember 2022
Publish, 10 Januari 2023

Kata Kunci :

PPJB
Hak dan Kewajiban
Jual Beli Tanah

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang digunakan oleh para pihak untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak dapat dilakukan pelunasan dalam satu waktu. Hal tersebut sah-sah saja selama pelaksanaan perjanjian tersebut telah dilakukan sesuai isi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati dengan memuat ketentuan hak dan kewajiban masing-masing. Dapat timbul masalah di kemudian hari, apabila dalam pemenuhan hak yang termuat dalam PPJB tidak dibarengi dengan pemenuhan hak dan kewajiban. Hal tersebut dapat mengakibatkan tidak dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT guna persyaratan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan tempat dimana objek itu berada. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan penelitian konseptual (*conceptual approach*).



This is an open access article under the CC BY-SA license



Corresponding Author:

Gusti Bagus Gilang Prawira

Universitas Airlangga

Email : gustigilangp@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu obyek penting dalam kelangsungan hidup manusia. Bertambahnya jumlah manusia berbanding lurus dengan bertambahnya kebutuhan manusia atas tanah sebagai tempat tinggal ataupun digunakan untuk kegiatan ekonomi. 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 Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945).

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Mengenai perolehan tanah dan atau bangunan melalui transaksi jual beli, pada konsepnya harus dilakukan terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda

tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat di kantor pertanahan guna memperoleh kepastian hukum sebagaimana isi pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pada prakteknya, 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli (Larasati dan Bakri,

2018). Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa (Supriyadi, 2016). Selain itu, jika mengacu pada ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Apabila terjadi persyaratan Jual Beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan bunyi beberapa pasal di atas, maka kesepakatan jual beli dapat dilakukan dengan pemberian panjar terlebih dahulu, artinya transaksi jual beli tetap berlaku selain pada konsep terang dan tunai sebagaimana penjelasan sebelumnya (Hamonangan et al, 2021). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan pengikat tanda transaksi jual beli sambil menunggu lunas. Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) cara yaitu: 1. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PPJB Belum Lunas); 2. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (PPJB Lunas) (Hamonangan et al, 2021). Belum selesai disini maksudnya, dikarenakan suatu hal proses AJB belum bisa dibuat 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 dalam proses pemecahan, sehingga diikatlah terlebih dahulu menggunakan PPJB Lunas.

Pada prakteknya, dibuatnya PPJB sebagai perjanjian pendahuluan seringkali menimbulkan permasalahan di kemudian hari, akibat hak dan kewajiban salah satu pihak yang tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati. Oleh karena itu, dalam artikel ini, penulis akan menjelaskan terkait kekuatan hukum dari akta PPJB dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, doktrin dan yurisprudensi. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji isu hukum dalam artikel ini yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris, KUHPerdara, dan Kode Etik Notaris. Sedangkan bahan hukum sekunder

didasarkan pada literatur-literatur hukum, buku, jurnal, atau artikel hukum lainnya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengumpulkan, mengklasifikasi, selanjutnya dianalisis sesuai guna menjawab permasalahan yang dibahas dalam artikel ini.

3. PEMBAHASAN

Pengertian perjanjian dalam KUHPerdara yang diatur dalam Pasal 1313, menyatakan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Subekti yang memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 1990). Hukum Perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, hal tersebut mengandung asas kebebasan berkontrak (Subekti, 1990). Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Suatu perjanjian dikatakan sah apabila ia memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat, cakap hukum, hal-hal tertentu, dan suatu bebab yang halal (*causa*). 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.

Salah satu perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat adalah PPJB hak atas tanah, perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan dimana syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya telah terpenuhi. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Herlin Budiono, yang menerangkan bahwa PPJB 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 (Putri dan Purnawan, 2017), maka

dapat dikatakan bahwa 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. Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dikatakan bahwa PPJB ini bersifat sementara, maksudnya mengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.

Di dalam prakteknya terdapat 2 (dua) tahapan yang dilalui oleh para pihak, yaitu PPJB Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli atau lebih dikenal AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Antara PPJB dengan AJB 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.

Pada tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli yang akan melakukan transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

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

PPJB 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 (Paramita et al, 2016).

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

- a. PPJB lunas

1. Terdapat klausula kuasa;
 2. 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;
 3. 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).

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas yaitu adanya klausul kuasa menjual terhadap pembeli. Pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual ini memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat. berdasarkan PPJB dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB untuk peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli.

Sebagaimana diketahui bahwa PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, dengan kekuatan pembuktian yang ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi (Hamonangan et al, 2021).

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB
2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah

tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB, karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

Untuk Akta PPJB Lunas, Kuasa Menjual dalam Akta tersebut bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum baliknama.

Sebaliknya, terkait PPJB yang belum lunas, terdapat peluang adanya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Hal tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak. Oleh karena itu, seringkali PPJB disengketakan akibat salah satu pihak merasa keberatan atau dirugikan. Hal ini biasa terjadi dalam kasus developer dengan pembeli, dimana pembeli dapat membeli rumah yang masih dalam tahap proses pembangunan dengan diikat terlebih dahulu dengan PPJB. Menurut Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan Permukiman, Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB.

Untuk dapat menyusun PPJB, harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2011, yakni syarat kepastian atas: 1. Status pemilikan tanah; 2. Hal yang diperjanjikan; 3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; 4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan 5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Adapun bentuk perlindungan hukum yang ada pada PPJB belum lunas, yaitu dengan memperhatikan persyaratan sebagaimana tersebut di atas dan memahami setiap redaksi yang tercantum di dalam PPJB, adanya PPJB sebagai upaya preventif dalam melindungi pihak pembeli maupun penjual dalam bertransaksi jual beli. Apabila selama pelaksanaan PPJB tersebut salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajibannya, maka apabila menimbulkan suatu kerugian akibat hal tersebut dapat dilakukan upaya gugatan perdata ke pengadilan.

Sebagaimana terdapat kasus dimana sengketa terkait PPJB yang dijadikan sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu

perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut. Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara."

4. KESIMPULAN

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. 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. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta tersebut.

PPJB terdapat 2 (dua) macam, yaitu PPJB Lunas dan PPJB belum lunas. Pada akta PPJB Lunas, terdapat klausul kuasa menjual dalam akta tersebut yang bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal tersebut bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi piha pembeli, sehingga minim risiko dari kerugian. Sedangkan untuk PPJB belum lunas, masih terdapat kemungkinan berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dan menimbulkan kerugian, maka dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan perdata.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Larasati, Fadhila Restyana dan Bakri, Mochammad. 2018. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15 No. 4 Edisi Desember
- Paramita, Arina Ratna; Yunanto; & Hendrawati, Dewi. (2016). "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3

- Putri, Dewi Kurnia dan Purnawan, Amin. (2017). "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Edisi Desember
- Supriyadi. 2016. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9 No. 2, Edisi Agustus
- Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perumahan Permukiman, Rumah Tunggal, Rumah Deret, Dan/Atau Rumah Susun
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958