

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DITINJAU DARI PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

[Legal Review of Land Sale Purchase Binding Agreement (PPJB) Reviewed from the Perspective of the Civil Code]

Gede Tusan Ardika*

Universitas Mahasaraswati Denpasar

gedetusan@gmail.com (corresponding)

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah ini dilatarbelakangi oleh adanya keterbatasan pengaturan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dimana PPJB masih diatur sebagai ketentuan umum perjanjian seperti yang termuat dalam Buku III KUH Perdata. Pelaksanaan PPJB khususnya yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT masih bersifat perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pihak sehingga mempunyai kepastian dan perlindungan hukum menuju terbitnya Akta Jual Beli (AJB). Metode penulisan ini bersifat deskriptif-analitis dan metode penelitian menggunakan Metode Penelitian Normatif atau penelitian kepustakaan, yaitu berorientasi pada data yang bersumber dari literatur maupun sejenisnya. Dalam penulisan karya ini, nantinya bertujuan supaya dapat diketahui kedudukan dan kekuatan hukum dari adanya PPJB tersebut, sebagai perjanjian pendahuluan untuk menuju AJB.

Kata kunci: *Perjanjian pengikatan jual beli; peralihan hak atas tanah; perjanjian pendahuluan.*

ABSTRACT

The use of Sales Purchase Agreements (PPJB) in Land Transfer Transactions is motivated by the limited provisions in the Civil Code. PPJBs are still regulated as general agreement provisions, as contained in Book III of the Civil Code. The implementation of PPJBs, especially those drawn up before a Notary/PPAT, still serves as a preliminary agreement intended to bind the parties, providing legal certainty and protection prior to the issuance of the Deed of Sale and Purchase (AJB). This writing method is descriptive-analytical, and the research method uses the Normative Research Method or library research, which is oriented towards data sourced from literature and similar sources. This paper aims to determine the legal status and validity of the PPJB, which serves as a preliminary agreement leading to the AJB.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement; Transfer of Land Rights; Preliminary Agreement.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan fondasi utama dalam kehidupan di Indonesia, sehingga dikenal sebagai sebuah Negara Agraris (Negara Pertanian). Keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-

undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek - KUHPerdato). Maka dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum pertanahan sebelumnya hapus (R. Subekti 2002)

Jual beli merupakan salahsatu cara yang sering digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah. Jual beli dalam KUH Perdata Pasal 1457, sebagai “Suatu Perjanjian”, dimana penjual dan pembeli mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli dengan membayar harga yang telah disepakati bersama. Sedangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, pengertian jual beli tanah telah berubah menjadi “Perbuatan Hukum Pemindahan Hak” untuk selama-lamanya yang bersifat tunai. Selanjutnya dibuat aturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). (R. Subekti 2001). Pada kondisi tertentu perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak belum bisa diterbitkan Akta oleh PPAT, maka sebagai pengikatan dibuatkan Akta Perjanjian (PPJB). Penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak, akan tetapi sebagai perjanjian pendahuluan untuk mempermudah serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.(Munir Fuady 2001)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tidak mengatur secara khusus perihal PPJB. Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Pada Pasal 1313 yang memberikan rumusan tentang perjanjian. PPJB dibentuk berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Para pihak dapat merumuskan dan membuat sendiri aturan-aturan sesuai dengan tujuan bisnis mereka. Aturan-aturan tersebut kemudian dituangkan dalam sebuah perjanjian dan disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian. Ditandatanganinya PPJB sebagai perjanjian oleh para pihak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata akan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak. PPJB berisikan ketentuan untuk melakukan jual beli tanah apabila semua persyaratan yang diperlukan sudah terpenuhi (R. Subekti 1998). PPJB dibuat oleh para pihak adalah dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang membuatnya. PPJB pada pelaksanaannya dibuat dalam bentuk akta outentik oleh Notaris/PPAT. Akta outentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. PPJB antara para pihak pada kondisi tertentu juga dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Guna kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu terobosan hukum yaitu dengan dibuatnya aktaP engikatan Jual Beli (PJB). Meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual-beli sebenarnya dan didalam prakteknya dinamakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. (R. Subekti 1987)

Sesuai uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Ruang lingkup penelitian yang dikaji dalam penelitian ini menitikberatkan pada kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terutama yang diatur dalam buku III KUH Perdata serta kekuatan dan perlindungan hukum dari para pihak yang melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dengan akta yang dihuat dihadapan Notaris/PPAT. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana

kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan untuk mengetahui kekuatan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap literatur pengembangan ilmu hukum khususnya dalam Hukum Perdata yang terkait dengan kedudukan dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis dalam mengembangkan ilmu yang dimiliki, serta sebagai suatu bentuk perbandingan antara teori dan aplikasi di lingkungan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis penelitian Normatif dengan mengkaji hukum sebagai norma dalam perundang-undangan yang timbul dalam kehidupan masyarakat, penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, penelitian Normatif yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan pendapat para ahli hukum kedudukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam perspektif kitab undang-undang hukum perdata

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses Akta Jual Beli (AJB) yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. (Saraswita 2016). 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 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). (Salim HS Abduillah, Wiwiek Wahyuningsih 2007)

Untuk mencapai Akta Jual Beli (AJB), objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, penerbitan atau 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, sekaligus 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 bangunan, untuk mencapai adanya AJB yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan

Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjual belikan masih belum ada kesepakatan antara para pihak. (Mariam Darus Badruzaman, dkk 1998). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang biasanya dilakukan oleh para pihak, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Sebaliknya para penjual mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan persyaratan sesuai dengan jadwal atau ketentuan yang telah disepakati bersama. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan suatu syarat yang bersifat timbal balik. (Sudikno Mertokusumo, 1997). Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (PPJB), yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan kedalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok (Saraswita 2016)

Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. PPJB ini pada prinsipnya berkaitan dengan hukum perikatan/perjanjian dalam Burgerlijk Wetboekvoor Indonesie (BW), dimana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, 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 (Djaja S Meliala 2007).

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 Atas beban;
- c. Khusus dan umum;
- d. Kebendaan dan obligatoir;
- e. Konsensuil dan riil; dan
- f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa. (Abdulkadir Muhammad 1990)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana 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 kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT (Saraswita 2016). Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), dimana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB dihadapan 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, dimana 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 jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya AJB dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 KUHPerdata, "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 (Arus Akbar Silondae 2013)

Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab/causa halal, dimana 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.

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 untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintumasuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli. 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 AktaJualBeli (AJB).

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, dimana untuk PPJB dibuat dihadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat dihadapan 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.

Setelah dibuatnya PPJB dalam bentuk akte otentik, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan dengan syarat-syarat tertentu maupun klausul kuasa dan penyerahan di dalamnya akte otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila dikemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. (Herman Wijaya Putra 2015)

Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerja yang meliputi daerah tempat tanah yang diperjual belikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual beli nya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akte otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah

adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/ BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB). Untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu terobosan hukum yaitu dengan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya jual-beli sebenarnya dan didalam prakteknya dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akta PPJB). (Wiwi Irmayanti, Ayu Purianty 2020)

Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum Akad Jual Beli (AJB) dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini seringkali digunakan oleh para penjual yang bisa berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam perjanjian pengikatan jual beli ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, dan isi muatan PPJB. Setelah ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli oleh semua pihak dihadapan 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:

a. Penjual

Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktikkan 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.

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 (Wiwi Irmayanti, Ayu Purianty 2020)

Akta PPJB adalah jenis "*partijakte*", 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 ketidak pastian 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 parapihak 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; parapihak 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 (Made Ara Denara Asia Amawangsa, I Made Dedy Priyanto 2019)

Pembeli juga mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan ditempat 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 memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli. (Wirjono Prodjodikoro 1986)

PENUTUP

Simpulan

Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah belum diatur secara jelas dalam hukum Indonesia sehingga masuk dalam kategori terobosan hukum. PPJB dianggap sebagai sebuah perbuatan hukum untuk mengisi kekosongan norma hukum. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan untuk mengikat komitmen serta mempermudah para pihak menuju perjanjian pokok atau utama yaitu Akad Jual Beli (AJB). Kekuatan hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan Akta Notaril yang bersifat Outentik dan termasuk bukti sempurna. Sehingga Perlindungan hukum bagi para pihak dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat tercapai.

Saran

Sebaiknya mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur lebih jelas atau terperinci dalam Peraturan Perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga parapihak yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli atau peralihan hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Diharapkan pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) ini, meskipun dapat dibuat secara bawah tangan, maka sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, sehingga PPJB tersebut dapat dijadikan sebagai akta yang bersifat outentik, yang sifat pembuktiannya sempurna, supaya para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang semaksimal mungkin.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. (1990). *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti
- Arus Akbar Silondae. (2013). *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media
- Djaja S Meliala. (2007). *Perjanjian Pemberian Kuasamenurut Kitab Undang-undang Hukum*

- Perdata*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia
- Herman Wijaya Putra. (2015). Universitas Jember, Skripsi 2015)
- Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Made Ara Denara Asia Amawangsa, I Made Dedy Priyanto. (2019). PPJB dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Kerta Semaya: Jurnal Ilmu Hukum
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Cira Aditya Bakti
- Munir Fuadya. (2001). *Hukum Kontrak dari sudut Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya
- Penjelasan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jakarta: Djambatan, 2002
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- R Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (2001). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: PT Pradnya Paramita
- R Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (1980). *Kamus Hukum*, Jakarta: PT Pradnya Paramita
- R Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (1988). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- R Subekti dan R. Tjitrosoedibio. (1987). *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. (2001). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I Jakarta: PT Sinar Grafika
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. (2007). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta: PT Sinar Grafika
- Sudikno Merto Kusumo. (1997). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Press
- Undang-undang No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Notaris
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Wirjono Pradjodikoro. (1986). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung
- Wiwi Irmayanti, Ayu Putrianty, Anggita Doramia Lumbanraja. (2020). Jurnal Study Kenotariatan, Vol. 3, No. 2 Tahun 2020