

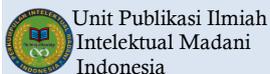
**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF
PERDATA DAN ADMINSITRASI PERTANAHAN*****SALE PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) AS THE BASIS FOR TRANSFER
OF LAND RIGHTS IN THE PERSPECTIVE OF CIVIL LAW AND LAND
ADMINISTRATION***

Aminuddin¹
Universitas Indonesia
Timur¹
aminuddin31121977@gmail.com

Arliyanda²
Universitas Mega
Buana Palopo²
email:
arliyanda12@gmail.com

Irwansyah³
Universitas Indonesia
Timur³
irwansyah15041994@gmail.com

IJI Publication
p-ISSN: 2774-1907
e-ISSN: 2774-1915
Vol. 5, No. 1, pp. 100-107
Nopember 2024



Abstrak: Perikatan merupakan perbuatan hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih dimana satu pihak mempunyai hak dan pihak yang lain mempunyai kewajiban atas suatu prestasi atau dapat pula masing-masing dari pihak memiliki kewajiban dan hak sekaligus. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum seperti jual beli, utang-piutang, hibah, kelahiran dan kematian Istilah perikatan selalu dilekatkan dengan perjanjian yang pada dasarnya kedua hal tersebut adalah berbeda. Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Untuk menghindari sengketa terhadap transaksi yang berdasarkan PPJB maka diperlukan suatu ketentuan khusus yang ditetapkan oleh undang-undang selayaknya ketentuan yang mengatur AJB sehingga baik AJB maupun PPJB dapat dipergunakan dengan baik oleh semua pihak sebagai dasar pengalih hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Pengalihan Hak Atas Tanah; Hukum Perdata; Administrasi Pertanahan.

Abstract: An agreement is a binding legal act between two or more people where one party has rights and the other party has obligations for an achievement or each party can have obligations and rights at the same time. An agreement is a legal relationship such as buying and selling, debts, gifts, births and deaths. The term agreement is always attached to an agreement which is basically different. A sale and purchase agreement or (PPJB) is a preliminary agreement in a transaction that is not carried out in cash, meaning that there are still things that need to be completed or have not been completed regarding the object of the agreement, either in the form of documents or in the form of a building that has not been completed and can also wait for the completion of other documents. This research was conducted with normative legal research (normative legal research method). To avoid disputes over transactions based on PPJB, special provisions are needed that are stipulated by law as the provisions governing AJB so that both AJB and PPJB can be used properly by all parties as a basis for the transfer of rights from the seller to the buyer.

Keywords: Agreement (PPJB); Transfer off Land Rights; Civil Law; Land Administration

PENDAHULUAN

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang (pakaian) serta pangan (makanan). Selain dijadikan sebagai tempat tinggal, rumah 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.

Salah satu hal yang penting untuk diperhatikan dalam kepemilikan rumah adalah mengenai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Peralihan hak ini 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 atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan sebagaimana diatur juga dalam UUPA.

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. 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 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 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.

Format PPJB sendiri belum terdapat ketentuannya dikarenakan belum adanya peraturan khusus untuk PPJB sebagai akibatnya peraturan spesifik perlu dibuat agar para pihak terlindungi secara hukum serta menerima kepastian aturan yang jelas. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perikatan berasal dari bahasa Belanda yaitu *verbinten*. Pengertian perikatan secara etimologi tidak jelaskan secara luas baik di dalam Undang-Undang, Code Civil Perancis maupun di dalam *Borgelijck Wetboek* (BW) Belanda. Secara etimologi perikatan berasal dari kata kerja “*verbinden*” yang artinya mengikat ikatan atau hubungan. *Verbinten* bisa disebut dengan istilah perikatan, perutusan, atau perjanjian. Perikatan bisa diartikan juga setuju atau sepakat.

Perikatan terdapat dan diatur di dalam KUHPdata pasal 1233 yang menyatakan bahwa perikatan dapat lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang. Berdasarkan pada pasal tersebut maka dapat dikatakan bahwa sumber perikatan adalah Undang-Undang dan perjanjian. Lebih lanjut dalam pasal 1352 KUHPdata dijelaskan bahwa perikatan yang lahir karena Undang-Undang terbagi menjadi menjadi dua, yaitu perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan oleh Undang-Undang dan perikatan yang terjadi karena perbuatan orang. Perikatan yang terjadi karena perbuatan orang, dalam pasal 1353 KUHPdata dirinci lagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechmatig daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Perjanjian atau kontrak akan memuat ketentuan yang mengandung unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan terlaksananya perjanjian tersebut, yakni (a) Unsur *essensialia*: Unsur *esensialia* merupakan unsur utama yang mutlak terpenuhi dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa adanya esensi atau isi dari perjanjian maka perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Unsur *essensialia* juga berperan dalam memberikan identitas pada suatu perjanjian semisal perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa akan nampak perbedaannya berdasarkan isi atau ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut; (b) Unsur *accidental*: Unsur *accidental* merupakan unsur yang harus dimuat atau disebut secara

tegas atau diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian. Unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak; (c) Unsur *naturalia*: Unsur *naturalia* sebenarnya merupakan bagian-bagian isi perjanjian yang secara umum patut dan adil bagi para pihak karena merupakan konsekuensi logis dari perjanjian yang bersangkutan. Unsur *naturalia* juga merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena undang-undang tidak mengatur tentang hal tersebut *regelend recht* atau *aanvullend recht*.

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian dimana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.

Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli adalah semua kesepakatan antara pihak

pengembang dengan pihak pembeli yang mengandung syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar kedua pihak saling terikat. Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausula-klausulanya harus tetap tunduk dengan pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyebutkan bahwa: "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian disebutkan dalam pasal 1337: "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah memuat beberapa hal, antara lain: (Ardiansyah, 2020:28)

- a. Objek pengikatan jual beli, yaitu: (1) Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan; (2) Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya; (a) lokasi tanah; (b) harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya.
- b. Kewajiban Penjual: Pihak penjual wajib membangun dan menyerahkan unit rumah sesuai dengan yang ditawarkan kepada pembeli, sehingga PPJB menjadi pegangan hukum untuk pembeli. Namun hal tersebut dapat dikesampingkan jika terjadi keadaan *Force Majeur*.
- c. Kewajiban bagi pembeli: Kewajiban pembeli adalah membayar jumlah total harga objek, pajak, dan biaya-biaya lainnya serta membayar biaya pembuatan akta notaris, biaya PPJB, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama pembeli. Pembeli juga dikenakan denda dua perseribu dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap harin

keterlambatannya hingga dapat dibatalkannya secara sepihak PPJB oleh pihak penjual.

- d. Jaminan Penjual: Atas kelalaian penjual dalam hal keterlambatan penyerahan obyek perjanjian pada waktu yang telah dijanjikan, maka penjual wajib membayar denda sebesar dua perseribu dari jumlah total harga obyek untuk setiap hari keterlambatannya. Dalam hal kedua belah pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing lebih cepat dari yang dijanjikan, maka tanah dan bangunan rumah tersebut dapat diserahterimakan oleh pihak penjual kepada pembeli.
- e. Pemeliharaan Bangunan: Pihak penjual wajib memberikan masa pemeliharaan atau perbaikan atas bangunan menjadi tanggung jawab pihak pembeli sepenuhnya. Pihak penjual dibebaskan atas tanggung jawab perbaikan jika dalam keadaan memaksa seperti gempa bumi, banjir, huru-hara, perang, dan tindakan kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau adanya perubahan bangunan yang dilakukan oleh pihak pembeli.
- f. Pengalihan Hak: Pihak pembeli dan penjual dibenarkan untuk mengalihkan hak atas obyek kepada pihak ketiga selama belum dilaksanakannya jual beli di depan PPAT. Pembeli dapat mengalihkan haknya kepada pihak ketiga, apabila pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2,5% (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung berdasarkan persetujuan tertulis pihak penjual.
- g. Pembatalan Pengikatan: PPJB tidak dapat berakhir hanya karena salah satu pihak meninggal dunia. PPJB dapat dibatalkan jika pihak penjual tidak dapat menyerahkan obyek beserta hak yang melekat tepat waktu sesuai dengan yang dijanjikan.

PPJB biasanya diatur syarat-syarat dan prosedur-prosedur tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan peralihan PPJB menjadi AJB. Syarat-syarat

tersebut adalah sebagai berikut: Bahwa AJB harus ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal: (a) Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni; (b) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, serta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait; dan (c) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah telah selesai diproses, dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama pihak penjual.

METODE

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan hukum seperti Perundang-undangan, buku, jurnal, skripsi dan kamus hukum. Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, yaitu melalui metode dokumentasi. Dokumentasi, dari asal kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Dalam pelaksanaan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti KUH Perdata, Undang-Undang yang mengatur Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) Putusan No. 221/Pdt.G. /2023/PN Mks dan informasi dan data berkenaan dengan penelitian ini.

HASIL DAN DISKUSI

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Berdasarkan Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara para pihak meliputi:

- a. XXXXXXXXXXXXXXX, berkedudukan di Jalan Andi Paturungi Perumahan BTN Puri Mas Permai Blok K/5 Timbuseng,

- RT/RW 007/009, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan 90225, Barombong, Tamalate, Kota Makassar. selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT; melawan;
- b. XXXXXXXXXXXXXXX, bertempat tinggal di Alamat KTP Jalan Kumala II No. 67, RT/RW 002/001, Kelurahan Pabaeng Baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
- c. XXXXXXXXXXXXXXX, bertempat tinggal di Alamat Dahulu Jalan Andi Paturungi Perumahan BTN Puri Mas Permai Blok K/5 Timbuseng, RT/RW 007/009, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
- d. XXXXXXXXXXXXXXX, bertempat tinggal di Alamat Dahulu Jalan Andi Paturungi Perumahan BTN Puri Mas Permai Blok K/5 Timbuseng, RT/RW 007/009, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;
- e. XXXXXXXXXXXXXXX, bertempat tinggal di Alamat Dahulu Jalan Andi Paturungi Perumahan BTN Puri Mas Permai Blok K/5 Timbuseng, RT/RW 007/009, Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;
- f. PT Bank XXXXXXXXXXXXXXX Tbk, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No. 5, Kelurahan Pisang Utara, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan 90222, Pisang Utara, Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I; dan

- g. XXXXXXXXXXXXXXX Berkedudukan di Jl. Andi Pangeran Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.

Jual beli berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis. Biasanya telah disaksikan oleh pihak developer yakni dalam suatu bentuk form atau yang dikenal dengan istilah perjanjian standar atau perjanjian baku (*standard contract*), yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Pasal-pasal dalam PPJB mencantumkan hal-hal pokok mengenai objek, developer, dan konsumen.

Hal pokok lainnya yang diatur dalam PPJB yaitu waktu pelunasan atau penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Selain menyepakati mengenai objek, PPJB juga mengatur dengan tegas apa saja hak dan kewajiban para pihak yang saling berkaitan dan sanksi-sanksi yang diterapkan jika ada salah satu pihak yang tidak sanggup memenuhi pasal-pasal tersebut atau yang lazim disebut wanprestasi.

Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. PPJB yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang.

Akta yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 KUHP data memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta

otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Pengikatan dan kuasa merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks dapat dilihat bahwa kekuatan hukum dari adanya PPJB ini adalah dapat dikatakan kuat sebagai dasar untuk diterbitkannya hak atas tanah sebagaimana objek sengketa pada putusan ini. Hal ini dikuatkan oleh adanya penetapan yang dilakukan Majelis Hakim yang Menghukum PT. BANK BNI, Tergugat 1,2,3,4, baik secara Bersama sama maupun untuk diri sendiri, untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 23896/Barombong atas nama Syahril Y Dg. Upa (Suami Tergugat/Almarhum) sebidang tanah bangunan (objek sengketa), Menghukum kepada Para Tergugat 1,2,3,4 untuk membawa Penggugat kepada Developer PT Sinar Graha untuk konfirmasi klarifikasi perjanjian Jual Beli rumah tersebut, Menghukum kepada Notaris/PPAT Kota Makassar untuk membuat Akta Jual Beli kepada Penggugat dari Syahril Y Dg. Upa dan Menghukum kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar untuk melakukan Penerbitan Ulang Sertifikat Duplikat jika Tergugat tidak mau menyerahkan SHM

tersebut dan atau penerbitan peralihan Hak/Perubahan Nama/Balik kepada Penggugat.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu peralihan hak adalah sah menurut hukum termasuk di dalamnya melalui suatu perjanjian pengikatan jual beli atau PPBJ sebagaimana putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks ini.

Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Atas Gugatan

Selain menyepakati mengenai objek, suatu PPJB juga mengatur dengan tegas apa saja hak dan kewajiban para pihak yang saling berkaitan dan sanksi-sanksi yang diterapkan jika ada salah satu pihak yang tidak sanggup memenuhi pasal-pasal tersebut atau yang lazim disebut wanprestasi. Tujuan utama dibuatnya PPJB adalah untuk mengamankan kepentingan calon penjual dan pembeli sekaligus untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa antara para pihak yang terkait. Oleh karena itu, calon penjual dan pembeli berkewajiban untuk mentaati dan mensubtansi dari perjanjian yang telah disepakati bersama.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada saat melakukan jual beli telah selesai dilakukan dengan baik oleh para pihak. PPJB yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang.

PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum

isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikat diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya AJB.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.633. K7/Sip/71, tanggal 6 Agustus 1973 memutuskan bahwa, “Meskipun Perjanjian jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (Pertanahan), jual beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur.” Namun berdasarkan hasil analisis yang dilakukan peneliti terhadap isi gugatan dan pertimbangan hakim maka peneliti berkeyakinan tidak mendapatkan hal yang terindikasi sebagai perbuatan yang tidak jujur dan penggugat benar memiliki itikad baik.

Sebagaimana dasar pertimbangan Hakim pada putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks (terlampir) menurut penulis mengenai PPJB yang dibuat oleh Penggugat ini adalah sah berdasarkan hukum karena di dalam PPJB tersebut terdapat syarat-syarat sesuai yang telah dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum dan Penggugat berhak memiliki hak dalam kepemilikan tanah tersebut sehingga putusan hakim mengenai hal ini adalah tepat dan sah menurut hukum.

KESIMPULAN

Hasil pembahasan dapat disimpulkan bahwa; 1) Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli pada Putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks. Kekuatan hukum dari adanya PPJB yang dimiliki oleh penggugat ini adalah dapat dikatakan kuat sebagai dasar untuk diterbitkannya hak atas tanah sebagaimana objek sengketa pada putusan ini. Hal ini dikuatkan oleh adanya

penetapan yang dilakukan Majelis Hakim yang Menghukum PT. BANK BNI, Tergugat 1,2,3,4, baik secara Bersama sama maupun untuk diri sendiri; 2) Dasar pertimbangan Hakim pada putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks (terlampir) menurut penulis mengenai PPJB yang dibuat oleh Penggugat ini adalah sah berdasarkan hukum karena di dalam PPJB tersebut terdapat syarat-syarat sesuai yang telah dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum dan Penggugat berhak memiliki hak dalam kepemilikan tanah tersebut sehingga putusan hakim mengenai hal ini adalah tepat dan sah menurut hukum.

REFERENSI

- A.Rahim. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik* : Makasar. Humanities Genius.
- Annisa, (2020). Pembatalan Jual Beli Secara Sepihak Berdasarkan Cacat Tersembunyi Pada Objek Jual Beli, *Skripsi. Universitas Sriwijaya Palembang*.
- Ardiansyah, (2020). Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah. *Jurnal Yudisial*. Vol. 13 No. 3.
- Bandem, I. W., Wisadnya, W., & Mordan, T. (2020). Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, 3(1), 48–68.
- Christiana S.M., (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*. Vol.1 No.1.
- I Made Dedy Priyanto, (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Journal Ilmu Hukum*, Vol.8, No.1.

Indah P, (2020). Peran Penting Negosiasi Dalam Suatu kontrak, *Jurnal Ilmiah Hukum*. Vol.2 No. 3.

Joko S & Kristiawanto, (2021). *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.

Mendy C & Gunawan D, (2023). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya, *Jurnal Unes Law Riview*, Vol. 6, No. 1.

Muhamad Teguh Pangestu. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makasar: CV. Social Politic Genius (SIGn).

Niru Anita S, (2019). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10 No. 1.

Salim. (2021). *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.