



# PETITUM

<https://uit.e-journal.id/JPetitung>

Vol 10, No, 1, April 2022 pp, 85-99  
p-ISSN:2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



## Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Jika Salah Satu Pihak Meninggal Dunia

Stephanie Natassa Huswan<sup>1</sup>, Anwar Borahima<sup>2</sup>, Oky Deviani<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Email: [stephanie\\_natassa@yahoo.com](mailto:stephanie_natassa@yahoo.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Email: [borahimaanwar@yahoo.com](mailto:borahimaanwar@yahoo.com)

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Email: [okydeviany@gmail.com](mailto:okydeviany@gmail.com)

### Artikel info

#### Artikel history:

Received: 04-12-2021

Revised: 12-01-2022

Published: 06-08-2022

#### Keywords:

Sale and Purchase

Agreement; Developer;

Buyer; Bank

#### Kata Kunci:

Perjanjian Pengikatan

Jual Beli; Developer;

Pembeli; Bank

**ABSTRACT:** This research aims to analyse and examine the consequences if one of the parties in the sale and purchase agreement dies, as well as attempts to settle the agreement if one of the parties in the sale and purchase agreement dies. The study is a normative legal research. The results of the study indicate that; 1) The certificate which is agreed with the sale and purchase agreement is still bound in the name of the seller (developer), so if the spouse (husband or wife) dies, all heirs must sign at the time of making the AJB. Therefore,; 2) Legal remedies that can be taken in the settlement of PPJB whose credit has been paid off, if one of the heirs of the developer does not find an agreement which of course slows down the AJB process, then the Buyer (user) can file a lawsuit with proof of PPJB, the buyer makes a claim to the expert the developer seller's inheritance to comply with PPJB which has been signed by the deceased seller.

**ABSTRAK:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menelaah akibat jika ada salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia dan upaya dalam penyelesaian perjanjian jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia. Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Sertifikat yang diperjanjikan dengan perjanjian jual beli yang masih terikat atas nama penjual (*developer*), maka apabila pasangan (suami atau istri) meninggal dunia, maka seluruh ahli waris harus bertandatangan pada saat pembuatan AJB. 2) Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian PPJB yang kreditnya sudah lunas, jika salah satu ahli waris dari pihak *developer* tidak menemukan kesepakatan yang tentunya memperlambat proses AJB, maka Pembeli (*user*) dapat melakukan melakukan gugatan dengan bukti PPJB, pembeli melakukan gugatan kepada ahli waris penjual *developer* untuk mematuhi PPJB yang telah ditandatangani oleh penjual yang telah meninggal.

Corresponden author:

Email: [stephanie\\_natassa@yahoo.com](mailto:stephanie_natassa@yahoo.com)

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



## PENDAHULAN

Pemenuhan akan kebutuhan oleh masyarakat merupakan upaya untuk mempertahankan hidupnya. Kebutuhan dasar (basic needs) bagi manusia yang wajib terpenuhi mencakupi dua hal, yaitu (1) konsumsi pokok keluarga (sandang, pangan, papan, pendidikan dan kesehatan), (2) pelayanan negara (public services) untuk masyarakat (Direktur Jenderal International Labour Office, 1976). Sedangkan kesejahteraan hidup masyarakat Indonesia masih belum merata, sehingga masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah kebawah sulit terhadap pemenuhan kebutuhan tersebut. Sementara itu, peluang ini dimanfaatkan oleh pihak developer (penjual), dengan bekerja sama dengan lembaga perbankan, menawarkan kemudahan-kemudahan, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Maka dari itu, Bank memberikan fasilitas kredit perumahan kepada masyarakat, dengan persyaratan-persyaratan dan jangka waktu tertentu, untuk dapat membantu masyarakat akan perumahan.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatur bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat baik selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Gaya hidup mewah yang menunjukkan status sosial dari penghuni perumahan dan juga menunjukkan suatu pola atau model perumahan yang akan mendorong serangkaian aktifitas pada sector ekonomi yang lain di luar dari sektor properti tentunya (Patawari, Syamsul Bakhri & Lisa Mery, 2020). Rumah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan sebuah keluarga, namun tidak semua orang memiliki dana untuk dapat membeli tanah dan membangun sendiri rumah idamannya ataupun membeli rumah dan tanah secara tunai. Maka dalam rangka mengakomodasi kebutuhan tersebut, pihak perbankan menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disingkat KPR).

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalialia dari perjanjian tersebut (Okny Deviany Burhamzah, Ahmadi Miru & Muhammad Irsyad Aulad, 2020). KPR termasuk jenis kredit untuk orang pribadi dengan agunan, karena rumah dan tanah yang dibeli melalui KPR itulah yang menjadi jaminannya. Ketika seorang pembeli menggunakan fasilitas KPR pada bank karena belum mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah, bank tentu saja membutuhkan jaminan. Oleh karena itu, yang menjadi objek jaminan yaitu sertifikat hak atas tanah (rumah). Untuk itu, dalam pelaksanaannya diperlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB). Sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB), terlebih dahulu dibuat PPJB antara developer (penjual) dengan pembeli. PPJB dilakukan antara dua subjek hukum, boleh berupa orang pribadi ataupun berupa badan hukum.

Pengaturan PPJB dalam Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (selanjutnya disingkat BW) pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian pada BW. Pada PPJB terdapat dua belah

pihak, Pihak Pertama merupakan Penjual dan Pihak Kedua merupakan pembeli, untuk melakukan pengikatan tersebut para pihak harus mendapatkan persesuaian kehendak di mana penjual akan menjual barang yang dimilikinya dan pembeli berkehendak membeli barang yang dijual oleh penjual.

Istilah hak tidak dapat dipisahkan dengan istilah hukum sebagaimana diketahui bahwa hak adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum, konsep hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional (Sri Susyanti Nur, Farida Patittingi & Nirwana, 2018) Hak atas tanah sebagai objek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang pada umumnya dibuat dengan akta notariil, yaitu akta pihak (*partij*) berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 BW, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, PPJB tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka para pihaklah yang berwenang meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut di depan pengadilan (Marfizola, 2020).

Salah satu permasalahan yang dapat timbul, penandatanganan AJB yang semula PPJB tidak dapat dilaksanakan para pihak karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia. Apabila pihak yang meninggal dunia tersebut adalah nasabah atau debitur maka dianggap lunas, setelah ahli waris mengajukan klaim asuransi. Sertifikat masih tetap atas nama penjual, kemudian ahli waris melakukan proses balik nama setelah melakukan penanda tanda tangan AJB. Akan tetapi persoalan hukum yang muncul adalah perjanjiannya KPR yang dilakukan, sementara debitur telah meninggal dunia dan debitur yang meninggal dunia itu yang harus menandatangani AJB.

Berdasarkan pra penelitian, proses pengambilan KPR yang terjadi di PT Bank Tabungan Negara Tbk (selanjutnya disingkat BTN) membolehkan dasar perjanjian dengan bentuk PPJB. Hal itu terjadi karena pihak BTN ingin memudahkan nasabahnya dalam pengambilan KPR dengan keadaan khusus, yakni di mana keadaan jual beli rumah dengan sertifikat yang belum spiltsing atau sertifikat induk yang masih atas nama pihak developer (penjual) namun sertifikat sudah diserahkan pada kantor Notaris. Apabila pihak yang meninggal dunia tersebut adalah pembeli maka dianggap lunas karena dicover (ditutup) oleh asuransi jiwa. Akan tetapi persoalan hukum yang muncul adalah ketika pihak penjual yang meninggal dunia, sedangkan pihak tersebut bertandatangan pada PPJB.

Landasan penelitian ini yakni beberapa penelitian terdahulu yakni tesis dengan judul "Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Ahli Waris Terhadap Ahli Waris", oleh Firas (2018). Penelitian tersebut membahas tentang kasus jual beli antara Bapak Koril dan Bapak Yusuf yang merupakan saudara, jual beli tersebut dilakukan melalui sambungan telepon atau lisan. Tanah yang diperjualbelikan merupakan harta warisan dari kedua orang tua mereka. Kemudian, tesis berjudul "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli Waris" oleh Arifuddin (2017). Penelitian tersebut membahas mengenai kedudukan ahli waris dalam hal pembatalan perjanjian jual beli dan pertimbangan hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli oleh pengadilan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan menelaah akibat dan upaya jika ada salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli meninggal dunia. Berdasarkan paparan latar belakang di atas, peneliti tertarik membahas tentang, “Status Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Jika Salah Satu Pihak Meninggal Dunia.”

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yakni studi terhadap dokumen-dokumen hukum dengan cara menganalisis beberapa dokumen hukum dalam berbagai norma atau kaidah-kaidah yang telah terbentuk (Marzuki, 2017). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu dengan menelaah dan mengkaji beberapa undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji, dan dengan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yaitu menelaah pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan roh yang terkandung dalam konsep hukum yang mendasarinya.

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif, penggunaan bahan hukum untuk menganalisis dan membahas permasalahan dalam penelitian ini maka digunakan bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hokum (Marzuki, 2017). Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian, yang meliputi: (1) Burgerlijk Wetboek (BW); (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan; (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman; (4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN); (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah; (6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah; (7) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/ atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; (8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah; (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kemudian, bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku ilmiah dibidang hukum, jurnal ilmiah, teori-teori hasil penelitian, website serta informasi terkait penulisan tesis dari informan dan hasil wawancara jika diperlukan untuk melengkapi bahan hukum. Terakhir, bahan non hokum berupa bahan-bahan yang bersifat non-hukum yang dapat menunjang dalam mengidentifikasi dan menganalisis fakta serta isu hukum secara akurat, sepanjang relevan dengan topik penelitian yang dapat memperluas wawasan penulisan seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Bahan hukum pada penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*literature research*). Setelah bahan hukum dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis menggunakan analisis preskriptif dengan metode deduktif. Seluruh data yang

diperoleh baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif (Irwansyah, 2020).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Akibat Hukum Apabila Ada Salah Satu Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Meninggal Dunia

Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi/ uang muka atau pembayaran lunas berdasarkan kesepakatan. Begitu juga kepada pembeli, PPJB ini menyatakan kesediaan penjual untuk menjual dan kesediaan pembeli untuk membeli atas suatu objek yang diperjanjikan (Subekri, 1996). Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 BW yang memberikan rumusan yakni “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Menurut Subekti (1996) perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Umumnya, PPJB dibuat secara otentik dihadapan Notaris, namun pada faktanya saat ini tidak selalu seperti itu, karena memang tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa PPJB harus dibuat secara otentik. Berdasarkan Hasil Wawacaranya dengan Laba Danduru selaku pegawai notaris di Kabupaten Gowa, menjelaskan bahwa:

“PPJB dapat dibuat di bawah tangan tanpa menggunakan akta notaris, namun tidak mempunyai kekuatan hukum apabila ada pihak yang mengingkari atau terjadi sengketa dikemudian hari. Sedangkan PPJB dengan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang otentik karena dibuat oleh pejabat publik, namun syaratnya PPh sebesar 2,5% dari harga transaksi harus dibayarkan terlebih dahulu. PPJB di buat di bawah tangan umumnya tidak melakukan pembayaran PPh itu berarti perikatan tersebut pembuktiannya sangat lemah apabila ada sengketa dikemudian hari.”

Namun jika subjeknya adalah Badan Hukum (PT), maka dalam PPJB tersebut diwakili oleh direktur utama dan komisaris utama sesuai dengan akta pendirian badan hukum yang telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Objek PPJB adalah tanah dan bangunan rumah, yang dibangun oleh penjual (developer) di atas lahan proyek perumahan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah baik Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Untuk mempercepat pembangunan proyek dan untuk menghindari keberatan-keberatan dari calon pembeli (user) yang telah menyetorkan uang muka/ tanda jadi serta menjaga reputasi perusahaan, maka oleh manajemen PT. HAP memandang perlu untuk bekerjasama dengan pihak bank untuk mendapatkan fasilitas kredit konstruksi.

Setelah dilakukan verifikasi data dan analisis kredit, maka Bank BTN Syariah memutuskan untuk memberi dukungan kredit konstruksi pada PT. HAP dengan jaminan berupa sertifikat induk sertifikat hak milik atas nama DDN. Pada saat penandatanganan akad fasilitas KPR yang diberikan oleh Bank BTN telah dicover oleh asuransi JAMKRINDO baik asuransi jiwa maupun asuransi kebakaran, bila dalam masa angsuran nasabah meninggal dunia, maka ahli warisnya dapat mengajukan klaim

asuransi untuk pelunasan sisa KPR dan jaminan sertifikat tanah beserta dokumen lainnya diserahkan kepada ahli warisnya.

Praktik di lapangan, pada saat dilakukan akad kredit sertifikat induk masih atas nama pribadi developer. Oleh karena itu Bank memberikan kebijakan kepada developer untuk memfasilitasi permohonan KPR yang diajukan oleh pembeli (user). Hasil wawancara dengan Hendra Susanto selaku Deputy Branch Manager BTN Syariah Makassar, sebagai berikut:

“Adanya kebijakan kredit yang diberikan kepada developer bisa berupa sertifikat induk karena adanya kredit konstruksi yang diberikan kepada developer, tapi karena bangunan sudah selesai, sementara calon pembeli sudah mau menepati rumah, sedangkan sertifikat masih sertifikat induk yang belum selesai dipecah. Akhirnya bank memberikan kebijakan dengan memproses permohonan KPR yang diajukan oleh user PT.HAP dengan catatan apabila permohonan KPR usernya disetujui oleh Bank, maka pihak penjual (developer) harus membuat kesepakatan antara penjual (developer) dengan user (pembeli) dalam bentuk PPJB secara notaril, yang memuat atau mencantumkan klausula sebagian dari induk sertifikat dan juga dicantumkan luas tanahnya. Selanjutnya bank dengan user melakukan akad kredit pemilikan rumah (KPR)”

Idealnya, jika pengambilan KPR sertifikat telah terpecah (splitsing), dan pajak PPh dan BPHTB telah terbayar maka, akad kredit atau perjanjian kredit (PK) dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan AJB, setelah proses tersebut dilaksanakan maka akan dilakukan balik nama ke atas nama pembeli, sedangkan jika sertifikat masih berupa sertifikat induk namun, tidak ada pihak yang meninggal dunia, maka akan dilakukan PPJB terlebih dahulu sebelum akad kredit atau perjanjian kredit (PK) dilaksanakan, PPJB dan akad kredit ini dilakukan pada hari yang sama namun waktu yang berbeda, setelah itu dilakukan proses pemecahan sertifikat (splitsing) dan penyelesaian pembayaran pajak PPh dan BPHTB, kemudian selanjutnya dilakukan penandatanganan AJB, setelah proses tersebut dilaksanakan maka akan dilakukan balik nama ke atas nama pembeli. Proses yang dilakukan jika terdapat pihak yang meninggal dunia, pada saat proses KPR berjalan dan sertifikat masih induk tentu saja berbeda, Perbedaannya dapat dilihat dari tahapan-tahapan yang harus dilalui. Pertama, jika yang meninggal adalah pembeli, sertifikat masih berupa sertifikat induk maka akan dilakukan PPJB terlebih dahulu sebelum akad kredit atau perjanjian kredit (PK) dilaksanakan, tentu saja setelah itu dilanjutkan dengan proses pemecahan sertifikat (splitsing) dan penyelesaian pajak PPh dan BPHTB, namun pada saat proses pemecahan sertifikat dan penyelesaian pajak pembeli meninggal dunia, dalam proses tersebut memang terdapat tenggang waktu 2-3 bulan. Tentu saja ahli waris dari pembeli tersebut harus mengklaim asuransi terlebih dahulu untuk kemudian selanjutnya asuransi tersebut akan melunasi KPR yang diambil oleh pembeli, kemudian dilakukan penandatanganan AJB dengan ahli waris pembeli, setelah proses tersebut dilaksanakan maka akan dilakukan balik nama ke atas nama ahli waris pembeli.

Bank memberikan pinjaman atau kredit dengan cara membayarkan langsung secara lunas ke pihak developer (penjual), sehingga pembeli nantinya akan membayar secara angsuran kepada bank, oleh karena itu yang pembeli angsur setiap bulannya bukan rumah dan tanah melainkan pinjaman yang bank telah berikan kepada nasabah namun

dibayarkan langsung kepada developer sebagai pelunasan dari harga rumah dan tanah. Kedua, jika yang meninggal adalah penjual atau developer maupun pasangan hidup developer, sertifikat masih berupa sertifikat induk maka akan dilakukan PPJB terlebih dahulu sebelum akad kredit atau perjanjian kredit (PK) dilaksanakan, tentu saja setelah itu dilanjutkan dengan proses pemecahan sertifikat (*splitsing*) dan penyelesaian pajak PPh dan BPHTB, namun pada saat poses pemecahan sertifikat dan penyelesaian pajak penjual atau developer maupun pasangan hidup developer meninggal dunia, maka sertifikat tersebut harus turun waris terlebih dahulu ke ahli waris pembeli, kemudian ahli waris harus membayar pajak waris, setelah itu baru dapat dilakukan penandatanganan AJB antara ahli waris penjual dan pembeli, setelah proses tersebut dilaksanakan maka akan dilakukan balik nama ke atas nama pembeli. Dengan adanya asuransi jika pembeli meninggal dunia di tengah proses KPR masih berjalan, maka akan ditutupi oleh asuransi karena ada jaminan ketersediaan dana.

Persoalan hukum yang muncul dari PPJB tersebut adalah meninggalnya pasangan (istri) dari developer. Pada kasus DDN sebagai pemilik PT. HAP, developer di Kabupaten Gowa, dengan meninggalnya istri DDN yang juga turut menandatangani PPJB sehingga proses penanda tangan AJB mengalami hambatan yang disebabkan karena dalam masa perkawinan DDN dengan istrinya mereka memperoleh 4 (empat) orang anak, 3 (tiga) orang anak telah dewasa dan 1 (satu) orang anak masih dibawah umur. 4 (empat) orang anak DDN tidak bersedia untuk menandatangani AJB karena merasa tidak ikut bertandatangan pada saat pembuatan PPJB, namun setelah kurang lebih 1 (satu) tahun melalui negosiasi dan musyawarah secara kekeluargaan akhirnya 4 (empat) orang anak DDN bersedia untuk menandatangani AJB. Namun penandatanganan AJB tidak dapat dilaksanakan karena Notaris mensyaratkan agar DDN memohon kepada Pengadilan untuk Mendapatkan penetapan Perwalian anak, dengan ditetapkannya perwalian anak oleh Pengadilan Agama. Dengan ditetapkannya perwalian anak oleh pengadilan agama, maka proses penandatanganan AJB dapat dilaksanakan oleh DDN sekaligus mewakili anaknya yang masih dibawah umur sesuai penetapan Pengadilan Agama dan juga ditandatangani oleh 3 (tiga) orang anak yang telah dewasa selaku penjual dengan nasabah bank selaku pembeli. Menandatangani AJB antara ahli waris dengan pembeli atau satu orang ahli waris yang mendapatkan kuasa notaril untuk mewakili 2 (dua) orang ahli waris yang lain.

Anak yang belum cakap (dibawah umur) untuk keperluan jual beli rumah dan tanah antara developer dan pembeli (*user*) maka wajib mengajukan permohonan perwalian/penetapan wali dan permohonan penetapan ijin menjual harta anak di bawah umur dari Pengadilan negeri setempat, hal ini diatur dalam Pasal 359 BW, yaitu:

“Bagi sekalian anak belum dewasa yang tidak bernaung dibawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.”

Oleh karena itu, PPJB hanya berlaku bagi para pihak yang terikat dalam hal ini *developer* (penjual) dan pembeli. Lazimnya PPJB akan dibuat *developer* karena adanya syarat-syarat (*user*) atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT, misalnya bangunan yang dijanjikan *developer* belum jadi sepenuhnya atau dalam jual beli tanah masih belum lunas pembayarannya. Dengan demikian, PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang

merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. 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 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 AJB (Amarangsa dan Priyanto, 2019).

Biasanya disepakati bahwa jika salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati, maka PPJB batal, yang berarti jual beli tidak akan terjadi. Sehingga dengan dibuatnya PPJB, jika *developer* tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah melalui akad kredit KPR pada bank yang ditunjuk *developer* akibat *developer* meninggal dunia atau istri *developer* yang meninggal dunia. Secara hukum adanya PPJB dengan meninggalnya *developer* atau istri *developer* tentunya menimbulkan masalah hukum karena hak-hak pembeli tidak terpenuhi untuk mendapatkan SHM atas rumah yang sudah lunas sementara ahli waris *developer* belum ada kesepakatan mengenai penandatanganan AJB, tentunya pembeli melakukan komplain kepada Bank atas lambatnya *developer* melakukan proses penandatanganan AJB. Seharus persoalan hukum tersebut tidak terjadi apabila dalam klausula di atur bahwa PPJB tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur didalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini. Dengan adanya klausula tersebut maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas terhadap pembeli apabila *developer* atau istrinya meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris. 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.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB 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 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 penandatanganan AJB; dan (2) Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB 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.

Sehingga, pemisahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemisahan itu. Dalam suatu pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan menunggu dipenuhinya syarat untuk sampai pada perjanjian pokok perlu adanya pencantuman kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh bakal penjual kepada bakal pembeli untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara lain: (a) Uraian dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada objek tanah dan bangunan tersebut. (b) Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang perluasannya dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). (c) Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan komponen objek disertai dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran tanah, (d) biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya ukur tanah dan biaya PPAT (Soedjendro, 2001).

Dalam praktiknya, penjualan atas unit rumah yang masih terikat dengan PPJB dapat dilakukan dengan cara membuat Perjanjian Pengalihan Hak. Yang dimaksud dengan perjanjian pengalihan hak tersebut adalah perjanjian untuk mengalihkan PPJB lunas dari pembeli kepada pembeli yang baru. Dengan adanya perjanjian tersebut, maka pihak pembeli baru akan menggantikan posisi pembeli lama didalam PPJB atas pembelian rumah dari pengembang (*developer*) perumahan. Ada dua macam PPJB, yaitu PPJB lunas dibuat jika harga jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli kepada *developer*, tetapi belum biasa dilaksanakan AJB karena beberapa faktor antara lain yaitu sertifikat masih induk dan belum terpecah, pajak PPh dan BPHTB belum dibayarkan sedangkan PPJB tidak lunas dibuat jika pembayaran dari pembeli belum lunas diterima oleh penjual, di dalam PPJB tidak lunas dicantumkan bagaimana sistem pembayaran serta kapan pelunasan, serta sanksi-sanksi jika salah satu pihak wanprestasi. Apabila pembayaran sudah lunas dibuatkan PPJB lunas maka harus dibuatkan akta kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Dalam praktik, terdapat kasus dimana terhadap PPJB lunas dan dibarengi dengan pembuatan akta kuasa untuk menjual yang telah diterbitkan oleh notaris. Di samping itu KPR yang sudah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti PPh untuk penjual dan pajak pembeli yaitu BPHTB juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak (*developer* dan pembeli) melakukan jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuatkan akta jual belinya sebagai akibat belum

terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

PPJB yang obyeknya tanah yang telah dipetak-petak untuk pembangunan perumahan mempunyai kepastian hukum jika telah dipenuhinya 3 (tiga) persyaratan, Muliawan (2016) menggunakan panduan melalui konsep *3 in 1 in the land acquisition* yakni: (a) Titik *start* yakni aspek perizinan tanah (lokasi). Aspek perizinan, Izin menurut Ten Berge (1993) ialah “suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan undang-undang”. Izin adalah izin yang diberikan kepada Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka Penanaman Modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Hal ini berarti bahwa subyek yang memerlukan izin lokasi adalah perusahaan yang membutuhkan tanah dalam rangka penanaman modal untuk menggunakan tanah atau memindahkan hak atas tanah. Bidang tanah yang dipetak menjadi 49 dan dijual adalah milik pribadi penjual sebagaimana bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 16771, Surat Ukur Nomor 2621/B.Belitung/2002 dengan luas 14.465 M<sup>2</sup> atas nama Sriyati, yang berarti bahwa tanah yang telah dipetak-petak tersebut dijual untuk pembangunan perumahan, padahal belum memegang persyaratan izin lokasi. (b) Titik *decision* yaitu aspek penguasaan tanah (pemindahan hak). Aspek penguasaan tanah merupakan titik *decision* yang dilakukan oleh pihak swasta untuk kepentingannya sendiri, dengan melakukan jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau dengan cara lain sesuatu ketentuan yang berlaku dengan warga masyarakat yang memiliki tanah tanpa melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 16771, Surat Ukur Nomor 2621/B.Belitung/2002 dengan luas 14.465 M<sup>2</sup> atas nama Sriyati yang dipecah menjadi 49 tanah yang telah dipetak-petak, sehingga konsep persyaratan penguasaan bidang tanah telah terpenuhi. (c) Sertifikat tanah merupakan titik terakhir yaitu titik produk. Pada titik ini Instansi yang memerlukan tanah dapat menghasilkan produk dari proses penguasaan/pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan swasta. Produk tersebut adalah berupa HGB, ketentuan untuk melakukan sertifikasi atas tanah hasil pengadaan tanah untuk kepentingan swasta terdapat pada Pasal 7 Permen ATR No. 5 Tahun 2015 yang menentukan bahwa tanah yang sudah diperoleh wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Menurut Pasal 1792 BW pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu akta notaris pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 BW). Dalam PPJB Pada Pasal 7 diatur bahwa 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, apabila status tanah tersebut Hak Guna Bangunan, maka pihak kedua atau ahli warisnya atau mendapat hak darinya atas biayanya wajib mengajukan permohonan perpanjangan waktu berlaku hak guna bangunan tersebut. Selanjutnya, bilamana jangka waktu hak guna bangunan tersebut telah berakhir sedang pihak kedua dan atau ahli warisnya atau mereka yang mendapat hak darinya tidak mengajukan permohonan perpanjangan maka hak guna bangunan tersebut gugur. PPJB pada dasarnya dapat dibatalkan apabila salah satu pihak meninggal dunia baik penjual (*developer*) dan

pembeli (*user*) karena PPJB pada saat dibuatnya PPJB hanya pihak *developer* (istri/suaminya) dan pembeli yang menandatangani PPJB tersebut dan ahli waris seperti anak-anaknya tidak turut bertanda tangan pada PPJB, sehingga yang terikat dalam perjanjian itu hanya pihak *developer* (istri/suaminya) dan pembeli. Terkecuali ahli waris *developer* turut serta menanda tangani PPJB sebagai pihak yang menyetujui maka perjanjian itu tidak batal.

Hal ini berarti perjanjian pengikatan jual beli rumah KPR yang dibuat antara *developer* dengan pembeli mengikat kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka PPJB dapat menjadi alat bukti kepada ahli waris *developer* dan juga bukti pembayaran bahwa orang tuanya sudah menerima uang pembayaran KPR. PPJB dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 BW karena dalam perjanjian sepihak kewajiban melakukan prestasi hanya ada pada salah satu pihak dan tuntutan pembatalan justru merupakan cara untuk membebaskan diri dari kewajiban melakukan prestasi bagi pihak yang tidak melakukan wanprestasi. Dalam sebuah kasus Pengikatan Jual Beli (PJB) lunas dan dibarengi dengan klausula kuasa menjual, namun sebelum penandatanganan (AJB) dilangsungkan, namun, penjualnya terlebih dahulu meninggal dunia. Jika turun waris dilaksanakan terlebih dahulu tentu tidak menjamin kepastian hukum bagi si pembeli karena dikuatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertifikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut, tentu saja hal ini akan merugikan hak pembeli. Apabila turun waris dilaksanakan terhadap PJB lunas yang dibarengi dengan akta kuasa untuk menjual maka tidak menjamin kepastian hukum bagi pihak pembeli, karena dikhawatirkan setelah turun waris dilaksanakan dan sertifikat beralih kepada ahli waris dan ahli waris mengingkari jual beli yang sudah dilaksanakan tersebut, tentu saja hal ini akan merugikan hak pembeli yang sudah membayar secara lunas. Maka sambil menunggu pemenuhan syarat agar terlaksanakannya penandatanganan AJB, maka dibuatkanlah surat kuasa untuk menjual yang sifatnya mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli, karena si pembeli harus dilindungi jangan sampai tiba-tiba di tengah jalan penjual ingkar. Ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual, karena sudah terwakili dengan kuasa, maka PPAT dapat langsung membuatkan AJB tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk dalam Pasal 1813 BW sebagai perlindungan hukum bagi pembeli.

PJB berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Sehubungan dengan surat kuasa untuk menjual yang dibuat dengan akta

tersendiri merupakan bahagian yang tidak dipisahkan dari suatu perjanjian dalam hal ini PPJB lunas merupakan tujuan dari para pihak bahwa pemberian kuasa akan terus berlangsung selama PJB lunas tersebut masih ada sampai syarat tangguh dalam perjanjian telah dipenuhi. Artinya syarat tangguh dalam hal ini lahirnya AJB, dengan meninggalnya pihak penjual atau pemberi kuasa dalam PJB lunas, tidak menghalangi pihak pembeli atau pihak penerima kuasa untuk melahirkan AJB di hadapan PPAT, asalkan semua persyaratan untuk pembuatan AJB tersebut sudah selesai.

### **B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan dalam Penyelesaian Perjanjian Jika Salah Satu Pihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Meninggal Dunia**

Menurut Danduru, apabila terjadi peralihan hak dalam rangka penanda tangan akta jual beli, kalau ada salah satu pihak yang meninggal apalagi kalau yang meninggal adalah *developer* sementara sertifikat itu atas nama pribadi, harus ada proses turun waris, ada proses penanandangan akta jual beli yang dilakukan oleh ahli waris. Menurut DDN, salah seorang *developer* bahwa tanggung jawab *developer* dalam penyelesaian PPJB adalah memproses secepatnya sertifikat dan apabila sertifikat sudah terpecah dan menandatangani akta jual beli untuk proses balik nama ke nama pembeli. Apabila *develover* atau istri *developer* meninggal dunia maka notaris menghubungi ahli waris untuk dilakukan proses turun waris dan seluruh ahli waris harus menandatangani akta jual beli untuk dilakukan proses balik nama kenama pembeli. Oleh karena itu pembeli dapat melakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan di Pengadilan karena pihak Bank belum memberikan SHM dan AJB.

Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik, yaitu saling memberikan prestasi terkait satu sama lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi maka akan terhubung langsung kepada pihak lainnya yang sudah memenuhi prestasi, maka apabila ada salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, pihak lawan berhak untuk mengajukan agar perjanjian dibatalkan. Tetapi apabila pihak lawan juga melakukan wanprestasi maka dia tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan pada perjanjian tersebut. Syarat batal dicantumkan ketika pihak lawan telah melakukan wanprestasi dan tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila prestasi atau kewajibannya tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Salah satu faktor tersebut mengenai wanprestasi sebagai syarat batal yang dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim (Pasal 1266 dan Pasal 1267 BW). Berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara diketahui bahwa jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pembatalan tersebut harus dimintakan ke Pengadilan.

Menurut Subekti (2014), wanprestasi adalah “keadaan apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya. Ia adalah alpa atau lalai atau bercidera janji atau juga ia melanggar perjanjian, yaitu apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.” Dalam berbagai kasus ada ahli waris *developer* yang tidak menyetujui adanya PPJB sehingga melakukan penolakan proses turun waris dan menandatangani AJB yang semestinya ahli waris *developer* memiliki kewajiban untuk melaksanakan PPJB yang telah dilakukan oleh *developer* dengan pihak pembeli. Para ahli waris *developer* wajib melaksanakan akta jual beli yang akan dibuat dihadapan PPAT sesuai janji yang telah dilakukan oleh *developer* dengan pihak pembeli dalam PPJB. Apabila salah seorang ahli waris tidak menyetujui untuk pembuatan akta

jual beli, sehingga pihak pembeli mengalami kerugian dan belum terpenuhi haknya. Maka dengan begitu pihak penjual telah melakukan wanprestasi. Pihak ahli waris *developer* memiliki kewajiban untuk meneruskan perjanjian tersebut, karena para ahli waris menerima kewajiban dari pewaris secara titel umum, dalam artian aktiva serta pasiva dari pewaris menjadi tanggung jawab dari para ahli waris. Melihat ketentuan dari Pasal 1318 BW bahwa para ahli waris seharusnya tetap melaksanakan akta jual beli. Pembuktian dalam wanprestasi berdasarkan perjanjian, maka yang harus dibuktikan di pengadilan adalah hal-hal apa sajakah yang dilanggar oleh tergugat. Maka tanggung jawab hukum yang harus dilakukan oleh pembeli karena telah melakukan wanprestasi yaitu sesuai dengan Pasal 1276 BW yang intinya (1) memenuhi dan melaksanakan pinjaman, (2) memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi; (3) membayar ganti rugi; (4) membatalkan perjanjian; (5) membatalkan perjanjian disertai ganti rugi. Akibat hukum yang timbul karena pihak *developer* telah melakukan wanprestasi maka harus membayar ganti rugi yang telah timbul karena pihak *developer* menghambat untuk melaksanakan akta jual beli. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 BW bahwa harus adanya pergantian biaya kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan. Dalam kasus ini pihak penjual sudah tidak memenuhi perikatan yang seharusnya sudah dilaksanakan pada saat pihak pembeli telah memenuhi prestasinya.

## KESIMPULAN

Sertifikat yang diperjanjikan dengan perjanjian jual beli yang masih terikat atas nama penjual (*developer*), maka apabila pasangan (suami atau istri) meninggal dunia, maka seluruh ahli waris harus bertandatangan pada saat pembuatan AJB. oleh karena itu, PPJB bersifat mengikat sedangkan sertifikat yang diperjanjikan dengan pengikatan perjanjian jual beli yang masih tercatat atas nama pribadi *developer*, maka apabila *developer* meninggal dunia maka sertifikat harus dilakukan turun waris, lalu dilanjutkan dengan pembuatan AJB yang ditandatangani oleh ahli waris *developer* kepada pembeli. Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam penyelesaian PPJB yang kreditnya sudah lunas, jika salah satu ahli waris dari pihak *developer* tidak menemukan kesepakatan yang tentunya memperlambat proses AJB, maka Pembeli (*user*) dapat melakukan gugatan dengan bukti PPJB, pembeli melakukan gugatan kepada ahli waris penjual *developer* untuk mematuhi PPJB yang telah ditandatangani oleh penjual yang telah meninggal.

## SARAN

Rekomendasi terkait hasil penelitian yakni hendaknya pihak perbankan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam PPJB yang dibuat *developer* dengan pembeli karena Bank pemberi kredit KPR dapat menjadi tergugat apabila PPJB pembeli sudah melaksanakan kewajibannya sementara belum dapat dilakukan AJB belum ditandatangani oleh ahli waris penjual. Kemudian, pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), semua ahli waris *developer* turut menandatangani PPJB atau menjadi saksi, untuk menghindari jika dikemudian adanya ahli waris yang menyangkal atau tidak setuju terhadap PPJB yang dibuat sebelum terbitnya AJB.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih yang selalu tercurah. Terima kasih kepada kedua orang tua atas dukungan materi dan moril

kepada penulis. Terima kasih kepada semua pihak yang terlibat pada penulisan karya ini. Semoga penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia dan I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Kertha Semaya*, Vol. 8 No. 9.
- Arifuddin. (2017). *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli Waris*. Tesis tidak diterbitkan. Universitas Hasanuddin.
- Direktur Jenderal International Labour Office, 1976
- Firas, Rafa. (2018). *Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Ahli Waris Terhadap Ahli Waris*. Tesis tidak diterbitkan. Universitas Islam Indonesia.
- Hendra Susanto, Deputy Branch Manajer BTN Syariah, *Wawancara*, 16 Agustus 2021
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum; Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Marfizola, Geni dkk. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Para Pihak Meninggal Dunia di Kabupaten Pesisir Selatan. *Soumatera Law Review*. 3 (1)
- Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Oky Deviany Burhamzah, Ahmadi Miru & Muhammad Irsyad Aulad, (2020), Penyelundupan Hukum melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual di Hadapan Notaris, *Amanna Gappa*, 28(2), 121
- Pasal 1338 BW
- Patawari, Syamsul Bakhri & Lisa Mery, (2020) Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Kawasan Pemukiman. *Journal Petitem*.7(1), 81
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/ atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- 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
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
- Soedjendro, Kartini. (2001). *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Soal Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ketika Menghadap Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik)*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sri Susyanti Nur, Farida Patittingi & Nirwana, (2018 ), Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu, *Pagaruyuang law journal*, 1(2), 185
- Subekri, R. (1996). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ten Berge. (1993). *Pengantar Hukum Perizinan*. Surabaya: Yuridika.

Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang  
Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta  
Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah