



PETITUM

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

Vol 13, No. 01, April 2025 pp, 35-40
p-ISSN: 2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Peralihan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Studi Putusan Nomor 221/ Pdt.g/2023/PN.Mks)

Mutiara¹, Abd. Basir², Ambo Esa³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, Email: mmuti4543@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received: 16-04-2025

Revised: 24-04-2025

Published: 27-04-2025

Keywords: Contract Law, Sale and Purchase Agreement, Land Rights

Kata Kunci: Hukum Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Hak Atas Tanah.

ABSTRACT: The research results show that (1) The legal strength of the binding sale and purchase agreement in Decision Number 221/Pdt.G/2023/PN Mks. The legal strength of the PPJB owned by the plaintiff can be said to be strong as a basis for the issuance of land rights as the object of the dispute in the decision. (2) The basis of the Judge's consideration in decision Number 221/Pdt.G/2023/PN Mks (attached) according to the author regarding the PPJB made by the Plaintiff is that it is valid based on law because in the PPJB there are appropriate conditions which have been implemented in accordance with legal provisions and the Plaintiff is entitled to have rights in ownership of the land so that the judge's decision regarding this matter is appropriate and valid according to law.

ABSTRAK: Hasil penelitian menunjukkan 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. (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.

Corresponden author:

Email: mmuti4543@gmail.com

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



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. (Christiana S.M., 2021:27).

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian atau perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam hal pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

Mengenai perjanjian dengan objek berupa hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dikaitkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian jual beli tanah, kesepakatan itu termasuk kesepakatan atas suatu hal tertentu, yaitu hak atas tanah yang merupakan objek perjanjian. Perihal tersebut, sebelum terjadinya peralihan baik berupa akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau melaksanakan jual beli dibawah tangan, maka dapat didahului dengan suatu perjanjian disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). (Ardiansyah, 2020:290).

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. (Rahmat R, 2022:47).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang tunduk sepenuhnya pada asas hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota terutama asas kebebasan berkontrak dan asas perjanjian lahir sejak adanya kesepakatan (konsensuil). Adapun apa yang dimaksud dengan perjanjian, yaitu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana satu pihak berhak untuk mengajukan tuntutan terhadap pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Adanya perjanjian pengikatan jual beli, para pihak mempunyai kebebasan untuk menyepakati luas atau sempitnya hak, kewajiban, dan kewenangan serta akibat hukum dari masing-masing pihak yang dimasukkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) selama itu tidak bertentangan peraturan perundang-undangan dan/atau kesusilaan dan norma adat serta norma agama.

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. (I Made Dedy Priyanto, 2019:7).

Skema jual beli yang dilakukan oleh masyarakat senantiasa mengalami perkembangan dan tidak dapat dipungkiri lagi ketika para pembeli dan penjual seringkali melakukan proses jual beli untuk kepemilikan tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian pengikatan jualbeli baik dihadapan Notaris ataupun di bawah tangan. Salah satu kegiatan jual-beli yang menggunakan skema PPJB adalah transaksi over kredit rumah, Transaksi ini dapat menimbulkan permasalahan sehingga perbuatan ini akan merugikan salah satu pihak pada saat proses bertransaksi karena PPJB yang tidak diikuti dengan penerbitan AJB cenderung tidak memiliki kekuatan hukum untuk digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

METODE PENELITIAN

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. (Syahrumsyah Muhammad. 2022:51).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks

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 I,II,III,IV 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 I,II,III,IV 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 PPJB sebagaimana putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks ini.

B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Gugatan Berdasarkan Putusan Nomor 221/Pdt.G/2023/PN Mks

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 mengikatkan 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

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 I, II, III, IV, baik secara Bersama sama maupun untuk diri sendiri. Serta 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.

DAFTAR PUSTAKA

- 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.

- Syahrur Muhammad. (2022). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis. Riau*. CV Dotplus Publisher.
- Titik Triwulan tutik. (2018). *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*: Jakarta. Kencana.
- Yadi Harahap, (2020). *Batas Kedewasaan Anak untuk Cakap Hukum dalam Perspektif Peraturan di Indonesia*. *Journal of Gender and Social Inclusion in Muslim Societies*. Vol.4. No.1.