



Eksistensi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Yuridis

Existence of a Deed of Juridical Sale and Purchase Agreement

Christina Bagenda
Universitas Flores

*Corresponding Author: E-mail: bagendatitin@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 4 June, 2024

Revised: 29 June, 2024

Accepted: 19 July, 2024

Kata Kunci:

Eksistensi;
Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
Yuridis

Keywords:

*Existence;
Binding Sale and Purchase
Agreement;
Juridica*

DOI: [10.56338/jks.v7i7.5457](https://doi.org/10.56338/jks.v7i7.5457)

ABSTRAK

Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Perdata. Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang mempunyai tugas dan wewenang membuat akta, salah satunya seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB adalah perjanjian pengikatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli terhadap suatu properti, rumah dan/atau tanah. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi objek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Secara umum kedudukan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian.

ABSTRACT

Notary services are needed by the community to meet the community's needs in carrying out legal acts of a civil law nature. A notary is a public official who has the duty and authority to make deeds, one of which is the Deed of Sale and Purchase Agreement. PPJB is a binding agreement made by the seller and buyer regarding a property, house and/or land. The important points in this PPJB include the object of the sale and purchase agreement, the seller's obligations and guarantees, obligations for the buyer, and the contents of the sale and purchase agreement in accordance with government decisions. The Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) must meet the requirements for the validity of the agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code. In general, the position of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for land rights is valid and binding for the parties who make it, as long as the Sale and Purchase Agreement (PPJB) that is executed meets the requirements for the validity of the agreement.

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan hukum perdata yang kita konstatir ialah terjadinya proses sosialisering. Maksudnya adalah terdapat proses ikut campur tangan dari pemerintah maupun masyarakat dalam hubungan keperdataan. Perkembangan lain yang kita lihat pada hukum perdata ialah dari yang konkrit kepada yang umum. Kemudian timbul hukum perjanjian atau kontrak. Ini mencakup berbagai jenis perjanjian yang sifatnya umum. (Mertokusumo, 2019).

Pada kondisi tertentu yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka oleh Notaris akan dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak. Peralihan hak dilakukan dengan didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan sebagai bentuk perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan dilakukan sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum dan menyederhanakan kegiatan jual beli rumah serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Perjanjian pendahuluan yang atau perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).

Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Perdata. Suatu perbuatan hukum didasarkan pada kelengkapan surat atau dokumen yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti. (Anita Afriana, 2020). Bukti dapat dibuat dengan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dan agar perbuatan hukum tersebut lebih mengikat maka, biasanya para pihak menuangkan perjanjian tersebut ke dalam akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris. (Putra Arafaid, 2017).

Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang mempunyai tugas dan wewenang membuat akta. Pengertian dari Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris ini menentukan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

PPJB berpegang teguh pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUH Perdata tentang Perikatan. PPJB ada dengan tujuan untuk menjaga hak-hak para pihak apabila dalam kondisi tertentu dikemudian hari timbul masalah yang mengakibatkan perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau ingkar janji (wanprestasi). Tentunya PPJB dibuat oleh para pihak untuk melindungi kepentingannya. PPJB pada pelaksanaannya dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris. Kekuatan pembuktian sempurna ada pada akta otentik. PPJB antara para pihak pada kondisi tertentu juga dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan PPAT. Pengertian dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris menurut Pasal 1 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
2. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

PPJB adalah perjanjian pengikatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli terhadap suatu properti, rumah dan/atau tanah. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi objek pengikatan jual beli,

kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah. Karena pengikatannya sementara, dengan demikian di sertifikat masih atas nama penjual, sampai klausul-klausul yang disepakati terpenuhi. PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli umum dilakukan agar properti tidak dibeli oleh pihak lain. Tujuan PPJB sebagai pengikat sementara, untuk menunggu pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Ardiyansah, 2023). Sehingga dalam kajian ini akan membahas tentang Eksistensi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Yuridis

METODE

Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara mempelajari, menganalisa dan memahami objek yang ditelitinya. Metodologi merupakan unsur yang mutlak ada didalam suatu penelitian (Soekanto, 2014). Metode penelitian yang digunakan artikel jurnal ini untuk membahas permasalahan yang telah ditentukan yaitu menggunakan metode penelitian normatif. Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto & Mamudji, 2003). Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin dalam hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Marzuki, 2010). Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amiruddin & Asikin, 2006).

Dalam penelitian ini, penulis mempergunakan pendekatan penelitian hukum yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Menurut Johnny Ibrahim ada 7 (tujuh) pendekatan dalam penelitian hukum normatif yaitu: "Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*canseptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*), pendekatan filsafat (*philosophical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*)".

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Deskriptif berarti dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan menjabarkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan aspek-aspek hukum yang perlu diperhatikan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

HASIL DAN DISKUSI

Eksistensi kta Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Yuridis

Dalam masyarakat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering digunakan dalam pelaksanaan jual beli tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang belum terpenuhi, sehingga tidak memungkinkan dibuatkan akta autentik jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun persyaratan yang belum terpenuhi, seperti misalnya pajak-pajak jual beli yang belum dibayar oleh masing-masing penjual dan pembeli atau sertifikat yang menjadi alas hak atas tanah masih terdapat catatan pembebanan hak tanggungan yang masih harus dibayar, sebelum bisa dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan lain sebagainya. (Ardiyansah, 2023).

Berdasarkan pada Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik,

menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, selain harus menjalankan kewenangan atau tugas yang diberikan oleh Undang-Undang yaitu membuat akta otentik seorang Notaris juga harus bertanggung jawab atas akta yang sudah dibuatnya tersebut. Teori tanggung jawab hukum sangat diperlukan agar dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris yang berdasarkan UUJN yang berada dalam hukum perdata. Tanggung jawab dan etika profesi notaris sangat berkaitan dengan moral dan integritas, sehingga apabila seorang notaris tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat dikatakan mempunyai tanggung jawab dan etika profesi yang baik pula (Eudea Adeli Arsy, Hanif Nur Widhiyanti, Patricia Audrey Ruslijanto, 2021)

secara umum kedudukan dari PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama PPJB yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Seiring perkembangannya, diluar Pasal 1320 KUH Perdata terhadap syarat sahnya perjanjian juga harus memenuhi beberapa asas yang berlaku dalam hukum perjanjian yakni sebagai contoh asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak.

Kedudukan PPJB hak atas tanah selain dilihat dari keabsahan dan mengikatnya PPJB tersebut juga harus dipertimbangan keurgensiannya. Hal ini dinilai dari seberapa penting kebutuhan PPJB di masyarakat atau pihak-pihak yang terkait. PPJB dalam jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dibuat akta jual beli. Pada dasarnya urgensi dari dibuatnya PPJB tersebut dilakukan sebab masih terdapat persyaratan-persyaratan untuk melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah yang belum dapat dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual. Sehingga PPJB diadakan dengan tujuan untuk mengikat para pihak terlebih dahulu dihadapan notaris. Kemudian dilanjutkan dengan proses jual beli dihadapan PPAT.

Kedudukan PPJB hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik (akta notariil) harus diakui sebagai perjanjian yang sah. Hal ini berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh notaris, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam peraturan perundangan-undangan dan hukum positif di Indonesia (Pasal 15 ayat (2) UU Jabatan Notaris).

PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah, yang mempunyai kekuatan hukum. Disebut perbuatan hukum yang sah dan kuat dikarenakan PPJB merupakan akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak. Apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris terhadap objek tanah yang belum bersertifikat memiliki status yang absah selama pembuatannya mengikuti kaidah-kaidah dan syarat pembuatan akta autentik, seperti yang diatur dalam Pasal 1 UUJN dan Pasal 1668 KUH Perdata (Ardiyansah, 2023). Kedudukan PPJB dalam sistem pre project selling merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ruang lingkup Hukum Perdata. Keabsahan atau kedudukan suatu akta dinilai dari Pasal 1320 KUH Perdata.

Sehingga untuk menilai sahnya PPJB harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diaturkan pada Pasal 1320 KUH Perdata. Secara umum kedudukan dari PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama PPJB yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Secara hukum PPJB yang dibuat dengan akta otentik (oleh notaris yaitu disebut juga akta notariil) akan memberikan kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna, dikatakan bahwa akta tersebut harus dikatakan benar dan tidak bisa dibantah. Kalaupun mau dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan bantahannya.

Permen PUPR 11/PRT/M/2019 mengatur ketentuan bahwa PPJB adalah wajib dibuat dalam bentuk akta notaris, serta sesuai dengan petunjuk materi muatan PPJB dalam peraturan ini. Selanjutnya untuk PPJB yang ditandatangani sebelum permen ini ditetapkan masih tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga secara umum kedudukan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dengan akta otentik oleh Notaris akan memberikan kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Kalau semisal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mau dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan bantahannya. Permen PUPR 11/PRT/M/2019 mengatur ketentuan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah wajib dibuat dalam bentuk akta notaris, serta sesuai dengan petunjuk materi muatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

SARAN

Bagi para notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Dan bagi para pihak yang mengikat dirinya dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka akta tersebut sah dan mengikat secara hukum pe

DAFTAR PUSTAKA

- Mertokusumo, S. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Anita Afriana, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya" *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1 No. 2, 2020.
- Putra Arafaid, "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.5, No.3 Tahun 2017.
- Ardiyansah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat Dibuat Dihadapan Notaris", *Jurnal JMI Volume 2 Nomor 7 Juli 2023*
- Amiruddin, & Asikin, Zaenal. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, P. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Eudea Adeli Arsy, Hanif Nur Widhiyanti, Patricia Audrey Ruslijanto, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Bina Mulia Hukum Volume 6, Nomor 1, September 2021*