

# TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS ATAS OBJEK TANAH

Werdi Sutisari dan Nia Kurniati

Pascasarjana Prodi S3 Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Jawa Barat  
E-mail : tissakurnia18@gmail.com

**ABSTRAK.** Di dalam praktek ditemukan perjanjian pengikatan jual beli secara lunas pada transaksi pertanahan. Selanjutnya, dipahami adanya kekosongan norma hukum yang mengatur tentang perjanjian jual beli secara lunas. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli secara lunas pada transaksi pertanahan. Metode penelitian yang di digunakan adalah yuridis normatif, dengan metode analisis data secara yuridis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan belum ditemukannya aturan- aturan tentang perjanjian pengikatan jual beli secara lunas, yang diatur hanya perjanjian pengikatan jual beli dan perjanjian lunas. Akibat hukum daripada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas pada transaksi tanah adalah berlakunya undang- undang bagi pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati undang- undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama dianggap sama dengan melanggar undang- undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

**Kata kunci:** Perjanjian, Jual Beli, Pembayaran Secara Lunas.

**ABSTRACT.** In practice, there are binding sale and purchase agreements in full on land transactions. Furthermore, it is understood that there is a void in legal norms governing the sale and purchase agreement in full. The purpose of this study was to examine the legal consequences of binding sale and purchase agreements in full on land transactions. The research method used is normative juridical, with qualitative juridical data analysis methods. Based on the results of the research, it can be concluded that there are no regulations regarding the binding sale and purchase agreement in full, which only regulates the binding sale and purchase agreement and the settlement agreement. The legal consequences of the Sale and Purchase Agreement Binding Agreement on land transactions is the enactment of the law for the parties to comply with the agreement is the same as complying with the law. If someone violates the agreement that has been mutually agreed upon, it is considered the same as violating the law, which has certain legal consequences, namely legal sanctions.

**Keywords:** Agreement, Sale and Purchase, Full Payment.

## PENDAHULUAN

Di Indonesia transaksi jual beli dilakukan dengan sebuah perjanjian atau pengikatan yang di namakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dikenal dengan istilah PPJB. PPJB bersifat riil, yang artinya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk sebuah perjanjian.<sup>1</sup> Perjanjian diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ( KUHPerdata) yang menyatakan bahwa: “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

orang lain atau lebih “.<sup>2</sup> Perjanjian Jual Beli terdapat dalam pasal 1457 KUHPerdata “ jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan”.<sup>3</sup> Prof. R. Subekti berpendapat jual beli sebagai perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu ( penjual ) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya ( pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut.

<sup>1</sup> Ika Khairunnisa Simanjuntak, Pertemuan 12, *Perjanjian Jual Beli*, <http://ikakhairunnisasimanjuntak.blog.uma.ac.id> diakses tanggal 18 Mei 2023

<sup>2</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 338

<sup>3</sup> Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 401

Dalam transaksi jual beli, terdapat beberapa jenis perjanjian sebagai gambaran dalam menentukan jenis dari PPJB. Adapun jenis perjanjian yang dimaksudkan antara lain:

- a. Perjanjian istimewa;
- b. Perjanjian timbal balik;
- c. Perjanjian Konsensuil dan riil;
- d. Perjanjian khusus dan umum;
- e. Perjanjian Cuma- Cuma;
- f. Perjanjian kebendaan dan obligatoir.<sup>4</sup>

Berdasarkan jenis- jenis perjanjian diatas maka PPJB termasuk perjanjian bersifat obligatoir juga dikatakan kebendaan yang melahirkan perikatan, artinya begitu kebendaan telah lahir atau sejak lahirnya perjanjian, dengan demikian obligatoir tersebut hanya melahirkan perikatannya saja belum peralihan haka tau penyerahan hak. Untuk peralihannya masih menunggu penyerahan , begitu adanya penyerahan maka barulah ada peralihan hak. Perjanjian obligatoir bukan perjanjian sepihak yang melahirkan perjanjian pada satu pihak saja melainkan kedua belah pihak. artinya menurut KUHPerduta pasal 1459 jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu hak pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Dalam PPJB pertanahan ia digunakan untuk melindungi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dan menjadi solusi sebagai jaminan hukum masing- masing pihak. PPJB bersifat pengikatan sementara melalui Notaris. PPJB memiliki 2 jenis yaitu Lunas dan tidak lunas. Dengan adanya ikatan tersebut secara otomatis para pihak menjadi terikat dan menyebabkan keharusan bagi para pihak memenuhi janjinya sebagaimana persepakatan yang sudah dituangkan dalam perjanjian pendahuluannya.<sup>5</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli menjelaskan pengikatan transaksi tanah sebagai pendahuluan dan dibuat di hadapan notaris berdasarkan pasal 1 ayat 1 Perubahan Jabatan Notaris, bahwa notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik sekaligus mengesahkan akta tersebut ( PPJB Lunas/ tidak lunas ), ketentuan dalam pasal inilah yang menjadi dasar hukum dibuatnya perjanjian jual beli dalam

pengikatan merupakan suatu yang “sah”. Keberadaan PPJB Lunas sangat dibutuhkan dalam ketentuan/ norma hukum karena merupakan bagian dari transaksi. Agar tidak terjadi perbedaan dalam memahami pada prakteknya, maka PPJB Lunas menjadi sangat penting untuk dilakukan pengkajian secara ilmiah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk mengkajinya. Adapun permasalahan hukum yang akan di kaji di identifikasikan sebagai berikut: a. bagaimanakah kekuatan hukum PPJB Lunas sebagai transaksi pendahuluan atas peralihan hak kepemilikan atas tanah b. Bagaimanakah pengaturan PPJB Lunas dalam transaksi pembelian tanah.

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative, menjadi pilihan dari penelitian ini karena dalam penelitian hukum normative dilakukan dengan bahan Pustaka dan data sekunder.<sup>6</sup> Pendekatan yang dipakai adalah perundang- undangan dan pendekatan asas. Peraturan perundang- undangan yang dipakai KUHPerduta. Adapun asas-asas hukum yang dipakai adalah asas perjanjian, asas itikad baik dan asas kebebasan berkontrak. Untuk bahan sekunder nya menggunakan literatur, jurnal ilmiah, internet dan artikel yang berhubungan dengan PPJB. Teknik pengumpulan data menggunakan system studi dokumen yang terkait dengan PPJB Lunas dan pengaturan PPJB Lunas berupa dokumen fisik maupun elektronik. Pengolahan bahan hukum menggunakan pisau analisis secara yuridis kualitatif yaitu menjelaskan tentang kekuatan hukum PPJB Lunas dan analisis bahan hukumnya secara deskriptif dengan memberikan uraian penjelasan tentang PPJB Lunas dan urgensinya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kekuatan Hukum PPJB Lunas Sebagai Transaksi Pendahuluan Atas Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah**

PPJB adalah perjanjian berbentuk bebas berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dalam

<sup>4</sup> Amasangsa, made ara denara asia, and I made dedy priyanto. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB) Dalam Transaksi Ha Katas Tanah Dan/ Atau Bangunan.” Kertha semaya: journal ilmu hukum 8, no.1 (2019); 1-8.

<sup>5</sup> Ibid.,hlm.2

<sup>6</sup> Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, Hlm. 13

sebuah transaksi. Perjanjian ini dibuat sebelum terlaksananya perjanjian pokok.<sup>7</sup> Pengertian dari PPJB dapat diartikan sebagai perjanjian yang mengarah pada kesepakatan kedua belah pihak atau lebih yang saling mengikat diri dihadapan notaris sebagai pejabat yang memiliki kewenangan sesuai dalam pasal 15 Undang- undang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.”<sup>8</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki 2 macam jenis yaitu “PPJB Lunas” dan “PPJB belum Lunas”. PPJB Lunas di dalamnya sudah diikutsertakan dengan kuasa untuk menjual dari penjual ke pembeli. Ketika persyaratan sudah terpenuhi maka tidak diperlukan lagi kehadiran penjual karena sudah terwakili oleh surat kuasa tersebut sehingga Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat langsung membuat akta jual belinya untuk kemudian melakukan proses balik nama pada Sertifikat.

Dalam Pasal 1792 KUHPPerdata menyebutkan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”.<sup>9</sup> Kuasa untuk menjual masuk dalam kategori yang di gunakan guna memindahkan tangankan benda yang hanya bisa di lakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu kuasa menjual diperlukan satu pemberian kuasa dengan kata- kata yang tegas di dalam aktanya. Kuasa menjual ini masuk ke dalam PPJB dan bisa berdiri sendiri dengan berbentuk Akta sendiri sehingga ketika melakukan penanda tangan dilakukan ke dalam 2 hal yaitu PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa Untuk Menjual masuk sebagai klausul dalam PPJB maka yang di tanda tangani hanya PPJB saja.

PPJB Lunas merupakan jenis akta yang bersifat mutlak artinya tidak dapat di cabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab- sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUHPPerdata yang berbunyi : “pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa maupun si kuasa dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.<sup>10</sup> Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas sesuai dengan harga yang di sepakati dan dibayarkan secara penuh walaupun belum dilaksanakan balik nama karena satu dan lain hal. Atas kekuatan tersebutlah jika sudah terjadi peningkatan status menjadi Sertifikat dan Telah Dibalik Nama, maka pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke pengadilan negeri yang berwenang dengan pembuktian bahwa pemberian kuasa tersebut karena kekhilafan, paksaan ataupun akibat penipuan.

### **Pengaturan PPJB Lunas Dalam Transaksi Pembelian Tanah**

PPJB diatur dalam Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang system perjanjian pendahuluan jual beli rumah pada ketentuan Pasal 1 angka 2 dimana hanya memberikan definisi nya saja disebutkan, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan.<sup>11</sup> Pengaturan dalam Permen tersebut masih seputar perjanjian pendahuluan bukan PPJB dalam arti lunas. Apabila mengartikan PPJB itu sebagai pendahuluan,<sup>12</sup>maka perjanjian itu harus dibuat sebelum adanya pembangunan atau sedang pembangunan, sedangkan **PPJB lunas diartikan sebagai perjanjian yang dibuat bukan sebelum pembangunan akan tetapi setelah adanya penyelesaian pembangunan.** Jadi, berbeda dengan PPJB lunas maka dalam permen tersebut belum jelas mengatur tentang PPJB lunas. Beranjak dari ketentuan permen PUPR tersebut, ada ketidakjelasan suatu perundangan terkait PPJB lunas. Perjanjian pendahuluan ini memiliki sifat

<sup>7</sup> Putri, Dewi Kurnia. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas.” *Jurnal Akta* 4, no.4 (2017) hlm. 623-634

<sup>8</sup> <https://libera.id/blogs/perjanjian-notaris/> diakses tanggal 19 mei 2023 pukul 16.56 WIB

<sup>9</sup> Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang- Undang ..., Op.Cit.* Hlm. 505

<sup>10</sup> *Ibid*, Hlm. 509

<sup>11</sup> Dewi, Triana Novia Tunga and Flora Dianti, *Pengaturan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Jangka waktunya*, Kerta Semaya : *Jurnal Ilmu Hukum* 9, No. 12 (2021) hlm. 2491-2501

<sup>12</sup> Ramadhani, Rahmat. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah” *Iuris Studia: Jurnal kajian Hukum* 3, no.1 (2022): 45-50

mutlak dengan tujuan lunas dan mendapatkan kuasa. Klausula kuasa ini memiliki sifat mutlak yang artinya berlaku mutlak bagi pembeli. Kuasa tersebut memberikan jaminan terhadap terlaksananya hak-hak dari pembeli. Perjanjian hal tersebut secara turun-temurun tetap berlaku bagi ahli waris dari pembeli atau pemegang kuasa. Pemegang kuasa dapat mengalihkan kuasa tersebut kepada siapapun karena sifatnya yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.<sup>13</sup> Untuk mencegah adanya pengingkaran tersebut maka sangat penting untuk diatur terkait PPJB Lunas. Klausula sangat dibutuhkan untuk mencegah pengingkaran terhadap PPJB Lunas yang sudah dibuatnya. Pengingkaran PPJB Lunas dan tidak lunas dapat saja terjadi dalam prakteknya seperti gugatan perdata yang terjadi di pengadilan negeri karawang nomor 5/Pdt.G/2023/PN Kwg terhadap PPJB Lunas dengan Kuasa menjual yang sudah di tingkatkan menjadi AJB lalu Sertifikat dimana salah satu pihak yang telah bersepakat meninggal dunia sehingga pengingkaran dilakukan oleh salah satu pihak yang berstatus sebagai pihak yang menjual. Gugatan yang terjadi masuk ke dalam kategori gugatan wanprestasi dimana pengingkaran terjadi seolah-olah pihak pembeli belum melunasinya sedangkan sudah dituangkan kedalam klausul bahwa telah dilakukan pembayaran lunas sebelum dibuatnya perjanjian ini. Teori perlindungan hukum bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan subjek hukum kedalam perangkat baik yang bersifat preventif, maupun represif baik yang lisan maupun tertulis. Menurut Satjipto Raharjo berpendapat perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>14</sup> dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Sarana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah, dalam ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah

memberikan perlindungan dimana seorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lima tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>15</sup>Praktek pengingkaran tidak dapat dipungkiri biasanya dianggap sebagai wanprestasi salah satu pihak. Untuk mencegah pengingkaran tersebut maka sangat penting diaturnya terkait PPJB Lunas. PPJB yang diatur sampai penelitian ini dilakukan belum mencakup PPJB Lunas.

Pengingkaran tersebut diantisipasi dengan membuat perjanjian pengikatan sebagai pendahuluan. Terkait jumlah uang yang dibayarkan, klausul tentang pemberlakuan kepada ahli waris sekalipun salah satu pihak meninggal dunia, klausul tentang tidak dapat di cabut dan/ dibatalkan.

## KESIMPULAN

Peraturan jual beli hak atas tanah dijelaskan dalam peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang jabatan pembuatan akta tanah, jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan yang berwenang yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT), rumitnya semua persyaratan berkaitan dengan pelaksanaan jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) maka ditemukan suatu terobosan hukum dan diatur dalam Permen PUPR. Peristiwa hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya mengadakan perjanjian. Menurut ketentuan yang berlaku perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan PPAT atau Notaris sebagai pendahuluan sesuai dengan permen pupr no.11/PRT/M/2019 tentang system perjanjian pendahuluan jual beli rumah. Pengaturan PPJB lunas sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan badan hukum atau Lembaga lainnya, pengaturan PPJB Lunas dapat dilihat akan adanya kekosongan hukum yang mengatur tentang PPJB lunas. Setelah dilakukan penelusuran belum ditemukan perjanjian pengikatan jual beli lunas. Dengan demikian, PPJB tidak hanya meliputi perjanjian pendahuluan saja akan tetapi juga

<sup>13</sup> Cowandy, Christopher Nicholas. "kedudukan hukum perjanjian hutang piutang dibalik perjanjian pengikatan jual beli". *Jurnal Education And Development* 9, no.4 (2021):1-4

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Indonesia*, Jakarta, Kompas, 2003, Hal.123

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 195

merupakan perjanjian yang sudah dilaksanakan atau perjanjian yang sudah selesai. Sebagai catatan bahwa adanya prestasi yang telah terpenuhi dalam PPJB Lunas, sedangkan dalam PPJB belum adanya pemenuhan prestasi dari para pihak.

#### DAFTAR PUSAKA

- Amasangsa, made ara denara asia, and I made dedy priyanto. “perjanjian pengikatan jual beli ( PPJB) dalam transaksi hak atas tanah dan/ atau bangunan.” Kertha Semaya: journal ilmu hukum 8, no.1 (2019); 1-8.
- Adrian Sutedi, Sertifikat Hak atas tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Cowandy, Christopher Nicholas. “ kedudukan hukum perjanjian hutang piutang dibalik perjanjian pengikatan jual beli”. Jurnal education and development 9, no.4 , 2021
- Dewi, Triana Novia Tungga and Flora Dianti, Kedudukan Hukum perjanjian perikatan jual beli, *Pengaturan Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Jangka waktunya*, Kerta Semaya : Jurnal Ilmu Hukum 9, No. 12 (2021) hlm. 2491-2501
- Ika Khairunnisa Simanjuntak, Pertemuan 12, Perjanjian Jual Beli,
- <http://ikakhirunnisasimanjuntak.blog.uma.ac.id> diakses tanggal 18 Mei 2023
- Putri, Dewi Kurnia. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas.” Jurnal Akta 4, no.4, 2017
- Ramadhani, Rahmat, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli( PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah” Iuris Studia: Jurnal kajian Hukum 3, no.1, 2022
- Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- Satjipto rahardjo, sisi-sisi lain dari hukum Indonesia, Jakarta, Kompas, 2003.
- , Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: Rajawali Pers, 2019
- <https://libera.id/blogs/perjanjian-notaris/> diakses tanggal 19 mei 2023 pukul 16.56 WIB