



Vol.1 No.1, Maret 2022, Hal. 43 – 61

## **Tinjauan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kepemilikan Rumah (Studi Penelitian Pada PT. Imbara Permai Sejahtera)**

**Haedar Djidar<sup>1</sup>, Muh. Salam Amrullah<sup>2</sup>**

Universitas Andi Djemma Palopo<sup>12</sup>

Corresponding Author : [edhardjidar@yahoo.co.id](mailto:edhardjidar@yahoo.co.id)

### **Abstrak.**

Penelitian ini fokus membahas tentang kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan sebagai jaminan kepemilikan rumah, hasil penelitian dapat disimpulkan: 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya, yang dibuat secara bersama-sama. Meskipun PPJB dibawah tangan itu dapat dibuat secara bebas oleh para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian, akan tetapi tidak boleh melanggar dari ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. 2.Terjadinya perbedaan penafsiran antara pengembang dan user. Format yang tidak baku sehingga mengalami kesulitan menentukan atau menggunakan bahasa yang jelas sehingga sering muncul bahasa yang multi tafsir. Sangat rentan terjadinya kerugian apabila salah satu pihak tidak cakap.Kelemahan pembuktian PPJB dibawah tangan karena mudah disangkal oleh salah satu pihak. Perbedaan-perbedaan kepentingan dapat membuat cela bagi timbulnya itikad buruk para pihak dalam pelaksanaannya.

**Kata kunci :** Kekuatan Hukum ; Perjanjian ; Jaminan

### **Abstract**

This research focuses on discussing the legal strength of a private sale and purchase agreement as a guarantee of home ownership. The results of the research can be concluded: 1. A private sale and purchase agreement (PPJB) is a form of agreement between two parties who agree to bind themselves, which is made legally. together. Even though private PPJB can be made freely by parties who wish to make an agreement, it must not violate the provisions of Article 1320 of the Civil Code. 2. There are differences in interpretation between developers and users. The format is not standard so it is difficult to determine or use clear language so that language with multiple interpretations often appears. It is very vulnerable to losses if one of the parties is incompetent. The weakness of PPJB proof is underhand because it is easily denied by one of the parties. Differences

in interests can create a fault for the emergence of bad faith on the part of the parties in its implementation.

**Keywords:** Legal Strength; Agreement; Guarantee

## **PENDAHULUAN**

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun dengan keterbatasan Pemerintah dalam hal pengelolaan, pemerintah memberikan peluang bagi pengembang untuk membangun dan menyediakan. Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan bisnis properti yang membuktikan banyak terdapat pengembang yang berlomba-lomba melakukan pembangunan di segala bidang di Indonesia. Demikian juga bank yang memberikan kepercayaan dan kemudahan antara sesama rekan dalam menyalurkan kredit kepemilikan rumah (Widjaja dkk, 2004).

Dalam hal ini perjanjian akan memegang peran yang sangat penting untuk para pihak. Dalam masyarakat, jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian jual beli karena jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual. Maksudnya adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Namun, dalam kenyataannya tidak setiap jual beli ini dilaksanakan secara tunai.

Salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang diketahui objek jual beli berupa hak atas tanah dan bangunan termasuk objek perjanjian, dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah secara khusus terikat dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan (Achmad Ruslan, 2011).

Jual beli yang dilakukan tidak secara tunai inilah dalam praktiknya melahirkan suatu perjanjian pendahuluan atau yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak. Dikatakan demikian karena kedudukan PPJB hanya kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli.

Terdapat beberapa hal tertentu yang menyebabkan perjanjian jual beli belum dapat dilaksanakan, seperti pembayaran harga belum lunas, bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahandi Badan Pertanahan Nasional (BPN), pajak belum lunas dan sebab lainnya sehingga Jual Beli belum dilaksanakan.

Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pembuat Akta Tanah dan Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik. Pelaksanaan pembuatan PPJB atas jual beli tanah dan atau bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah yang disingkat PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019.

Sebagai konsekuensi hukum dengan diadakannya PPJB di bawah tangan dengan bentuk *standard contract* antara *developer* dengan user menjadikan perjanjian yang di adakan tergolong sebagai perjanjian dibawah tangan karena pada umumnya PPJB dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan peran Notaris sebagai pejabat yang berwenang.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Meskipun di dalam Undang-Undang tidak ada satu pun ketentuan yang mengharuskan PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi dalam praktik banyaknya PPJB yang digunakan sebagai dasar untuk mengambil kredit kepemilikan rumah pada lembaga perbankan. Berdasarkan beberapa bank yang memberikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan PPJB yang dibuat secara di bawah tangan antara developer dengan user perumahan, seperti pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan pada Bank Tabungan Negara (BTN).

PPJB akan disepakati sebelum dilakukan akad kredit. PPJB yang dibuat oleh developer tersebut akan menjadi salah satu tahap dalam

proses KPR. Jika membeli rumah baru atau langsung dari developer, PPJB akan disepakati sebelum dilakukan akad kredit. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa bangunan atau jaminan kredit hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh pengembang secara di bawah tangan yang dapat menimbulkan terjadi risiko antara pengembang itu sendiri dengan Bank maupun dengan user, karena perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan kredit pemilikan rumah tidak punya dasar hukum yang kuat. Bagi pembeli rentan mengalami masalah apabila tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan keadaan tersebut tentunya akan menjadi permasalahan mengenai kekuatan hukum PPJB di bawah tangan yang diberikan pengembang (*developer*) sebagai jaminan kredit pemilikan rumah, disamping dapat menimbulkan permasalahan terkait perlindungan hukum pada Bank terhadap jaminan yang masih berupa PPJB apabila terjadi sengketa mengingat keberadaan dan kekuatan hukum PPJB sampai sekarang masih sering dipertanyakan di dalam jual beli rumah/tanah (Sutan Remy Sjahdeini, 2003).

Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara para pihak dalam pelaksanaan bisnis properti, menyadari rentannya perlindungan hukum terhadap bank dalam dinamika bisnis properti dan berdasarkan atas kepercayaan terhadap developer dengan mengambil risiko memberikan fasilitas kredit berupa kredit pemilikan rumah kepada user hanya dengan menerima perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di bawah tanganyang dibuat oleh pengembang (*developer*) sebagai jaminan pengganti sertifikat yang sedang diproses.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti menetapkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan memiliki kekuatan hukum apabila dijadikan sebagai jaminan pemilikan rumah?
2. Kendala apa saja yang dihadapi para pihak dalam membuat PPJB dibawah tangan?

### **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris. Dimana penelitian normatif empiris merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengambil data lapangan atau fakta-fakta yang ada dilapangan dan untuk selanjutnya dianalisa berdasarkan aturan hukum yang ada dengan menambah referensi pustaka serta artikel yang berkaitan dengan penelitian yakni masalah kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan yang ada di PT. Imbara Permai Sejahtera di Kota Palopo.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Secara geografis yaitu terletak antara 2 0 53'15"-3 0 04'08" Lintang Selatan dan 1200 03'10"- 1200 14'34" Bujur Timur. Dimana Kota Palopo yang merupakan daerah otonom kedua terakhir dari empat daerah otonom di Tanah Luwu. Adapaun batas-batas wilayah Kota Palopo antara lain :

a	Sebelah Timur	Teluk Bone
b	Sebelah Utara	Kecamatan Walenrang Kabupaten Luwu
c	Sebelah Selatan	Kecamatan Bua Kabupaten Luwu
d	Sebelah Barat	Kecamatan Tondon Nanggala Kabupaten Tana Toraja.

Dengan mencermati mekanisme dan dinamika yang terbagun selama ini dan tentunya akan berlaku kurun waktu kedepan. Nilai-nilai yang berlangsung dan untuk dipertahankan dan dipertimbangkan aktifitas atas tugas dan fungsi yang diemban sebagai jasa usaha yang bergerak dibidang konstruksi dan penyediaan perumahan. Disisi lain katalisator atas kebijakan pengelolaan dan pemanfaatan SDM yang bertumpu pada kepentingan mensejahterakan rakyat melalui peningkatan kinerja dan peningkatan kualitas pelayanan oleh perusahaan. Nilai untuk prinsip dalam melaksanakan misi dan merealisasikan visi organisasi sebagai landasan dan norma perilaku dari semua komponen didalamnya berakar pada nilai kebersamaan, terkandung makna sikap dan toleransi antar sesama yang posisional dan proporsional.

Kemudian berkembang nilai kekeluargaan, menghargai dan menghormati sebagai kepribadian yang teguh, nilai keterbukaan dengan mengakui kekurangan diri dan kelebihan yang lain demi terciptanya perusahaan yang harmonis dan tak kurang perannya adalah nilai kesatuan dalam turut serta menggerakkan roda perekonomian di kota ini, kota harapan dan kota yang lagi berkembang dengan semangat pembangunan disana sini. Bahwa kepentingan organisasi diatas pemenuhan masing-masing individu yang di padukan dengan nilai kepatuan, yakni siapa melakukan apa dengan cara bagaimana dan mengapa dilakukan, dimana dengan mempertanggung jawabkan kenapa. Strategi dan arah kebijakan merupakan rumusan perencanaan komprehensif tentang bagaimana PT. Imbara Permai Sejahterah mencapai tujuan dan sarana pembagunan dengan efektif dan efisien.

Selain itu strategi juga berguna sebagai sarana untuk melakukan transpormasi, reformasi dan perbaikan kenerja pegawai perusahaan yang harus dilatih agar lebih terampil dan disiplin serta mampu beradaptasi dengan inovasi pembagunan kedepannya, dalam berbagai sektor untuk kemajuan yang kita harapkan secara bersama-sama pada seluruh karyawan/buruh/pegawai secara umun dan khususnya pada direksi dan komisaris PT. Imbara Permai Sejahterah sebagai *'leading sector'* yang membantu pemerintah khusnya di kota palopo dalam hal pergerakan roda

perekonomian dan pembangunan, yang Insya Allah nantinya akan dilaksanakan secara berkelanjutan.

## **Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB)**

### **Dibawah Tangan:**

#### **1. Akta Otentik**

*Akta otentik* adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Surat sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Sesuatu surat untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sehingga surat yang tidak ditandatangani dapat dikategorikan sebagai surat bukan akta (vide Pasal 1869 KUHPerdara). Contoh surat bukan akta adalah tiket, karcis, dan lain sebagainya (Komar Andasasmita, 2010).

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (vide Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 165 Herziene Indonesisch Reglemen (HIR), dan Pasal 285 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg). Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (vide Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya. Sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*) Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil adalah perbuatan hukum disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian hutang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan. Fungsi akta lainnya yang juga merupakan fungsi akta yang paling penting adalah akta sebagai alat pembuktian. Dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (*vide* Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUHPerdara). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. (*vide* Pasal 1857 KUHPerdara).

## **2. Akta dibawah Tangan**

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan

tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Dari hasil wawancara dengan ibu Rahmawati, SH.,M,Kn. Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Kota Palopo, memberikan penjelasan:

*“bahwa antara PPJB yang dibuat dibawah tangan dengan PPJB yang dibuat dihadapa pejabat yang berwenang, keduanya sama-sama mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Namun perlu diingat, PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang lebih dijamin keabsahannya dan sulit untuk disangkal keberadaannya dibanding PPJB yang dibuat dibawah tangan”.*

Memang dalam hal mengadakan suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan, setiap orang atau badan hukum tidak ditentukan harus bagaimana, dimana akan mengadakan perjanjian dan hal-hal apa saja yang dapat diperjanjikan. Karena perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan itu lahir dari Asas kebebasan berkontrak dan dijelaskan ketentuannya dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun itupun cukup untuk menutup cela kemungkinan timbulnya kekurangan yuridis dari pembuatannya, sehingga alangkah baiknya para pihak yang ingin mengadakan perjanjian melakukan langkah-langkah untuk mengevaluasi sehingga meminimalisir masalah yang kemudian hari akan tibul akibat kekurangan yuridisnya.

Sementara itu dari wawancara ibu Risma Irna Purnamasari, SH.,MH, menjelaskan pula:

*“bahwa perjanjian pengikatan yang dibuat dibawah tangan atau tidak dihadapan pejabat hukum yang berwenang juga mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sama dengan yang dibuat dihadapan pejabat hukum yang berwenang. Namun, PPJB dibawah tangan sangat mudah disangkal oleh salah satu pihak, sehingga dalam praktiknya terdapat kesalah pahaman diantara pihak yang mengikatkan dirinya”*

Sebagaimana dijelaskan diatas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan itu memang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sama dengan akta otentik. Namun pada kenyataan yang ada dilapangan memang sering ditemukan masalah-masalah yang timbul akibat kesempurnaan akta itu dalam menjamin eksistensi perjanjian tersebut. Bahwa yang hanya bertandatangan didalam akta itu hanya pihak yang berjanji, tidak menyertakan saksi dan pejabat yang berwenang. Sehingga akan mudah untuk disangkal oleh salah satu pihak yang ingin mengingkari perjanjian dengan alasan bukan ia yang menandatangani atau dia merasa tidak pernah membuat perjajian yang dimaksud.

Kemudian Dari wawancara terhadap kedua pejabat berwenang diatas memberikan penjelasan bahwa PPJB yang dibuat dibawah tangan sama-sama mempunyai kekuatan hukum dengan PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (otentik), walaupun akta tersebut dibuat dibawah tangan. Seperti halnya disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

### **Kendala Yang Dihadapi Para Pihak Dalam Membuat Ppjb Dibawah Tangan.**

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris.

#### **1. Tidak Ada Format Baku Dalam Pembuatan PJJB.**

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat 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 (Jaya Gunawan, 2010).

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris.

Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang.

#### **1. Para Pihak Masih Banyak Yang Tidak Jujur Dalam Pembuatan PJB.**

Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini. Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut (Sri Soedewi Masjchoen, 2010):

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum;

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dalam penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Didalam Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud. Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan

menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang (Hilaman Adikusuma, 2012).

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Pengikatan jual beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli

atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Apabila dikembalikan pada Undang-Undang yaitu Pasal 1719 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (*last giving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mandagri Nomor 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan”.

Dalam 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. Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

- a. Karena adanya kesepakatan dari para pihak;
- b. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi
- c. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak Pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris
- d. tidak mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih pada saat itu juga dari tangan pemilik tanah kepada calon pembeli.

Hal ini disebabkan karena pengikatan jual beli merupakan perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli melalui akta pejabat Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perjanjian sepihak tidak dapat dituntut pembatalan berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) 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.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam praktek sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, sehingga akta pengikatan jual beli tanah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum masing-masing pihak, maka bentuk pengikatan jual beli tanah secara tertulis tentu akan mempermudah para pihak untuk menyelesaikan perselisihan jika hal tersebut terjadi di kemudian hari.

Dari hasil wawancara bersama Ikbal Firman, S.E. (Direktur PT. Imbara Permai Sejahtera), pada tanggal 03 September 2021 menyatakan:

*“bahwa kendala yang sering kami hadapi saat membuat Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Dibawah Tangan adalah pemahaman atau memberikan pemahaman kepada calon user kami. Untuk kita ketahui bahwa PPJB ini adalah bentuk kesepakatan yang mengikat antara kami selaku pengembang dan calon pembeli atau user terhadap suatu kepemilikan rumah. Ketika calon pembeli/user memberikan uang panjar atau uang muka sebagai tanda bahwa mereka betul-betul ingin membeli rumah tersebut, maka ketika mereka meminta jaminan atas uang muka tersebut dibuatlah PPJB dibawah tangan ini. Namun PPJB ini bukan berarti hak atas rumah tersebut beralih kepada mereka sepenuhnya. Tetapi hak sepenuhnya atas rumah itu akan beralih ketika AJB telah terbit, jadi sepanjang AJB itu belum terbit maka rumah tersebut masih didalam pengaturan kami”.*

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan Ikbal Firman, yang menjadi penghambat dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dibawah Tangan itu merupakan kendala teknis yang seharusnya merupakan kewajiban penuh bagi pengembang untuk menjamin betul apa yang telah dikehendaki oleh calon user. Karena mengenai sifat konsensual perjanjian tersebut lebih tegas dapat disimak pada ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, yang berbunyi “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat

tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Artinya Bahwa dalam pembuatan PPJB tersebut harus menjelaskannya atau menyebutkan klausul yang disebutkan oleh informan didalam perjanjian untuk menjamin eksistensi dari pada PPJB itu sendiri untuk menghindari konflik antara para pihak yang tadinya telah bersepakat.

Kemudian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan itu berkaitan erat dengan proses pengalihan hak yang tidak diatur secara spesifik didalam Peraturan Perundang-Undangan. Sehingga harus kita pandang bahwa PPJB dibawah tangan ini bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya sesuai ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu (dibatasi), karena semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana bunyi Pasal 1338 KUHPerdara.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Di Bawah Tangan Sebagai Jaminan Kemilikan Rumah (Studi Pada PT. Imbara Permai Sejahterah) dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut bahwa:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur secara tegas didalam ketentuan Perundang-Undangan, perjanjian tersebut lahir dari asas kebebasan berkontrak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya, yang dibuat secara bersama-sama, isi perjanjiannya pun bebas ditentukan sepanjang para pihak bersepakat dan dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang. Meskipun PPJB dibawah tangan itu dapat dibuat secara bebas oleh para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian, akan tetapi tidak boleh melanggar dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Antara PPJB yang

dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan PPJB yang dibuat dibawah tangan sama-sama mempunyai kekuatan hukum. PPJB dibawah tangan merupakan suatu perjanjian yang praktis dibuat apabila dalam situasi diantara para pihak ingin segera mendapat jaminan atas sesuatu barang yang diperjanjikan, sebelum akta yang otentik diterbitkan.

2. Terjadinya perbedaan penafsiran antara pengembang dan user. Format yang tidak baku sehingga amat sulit menentukan atau menggunakan bahasa yang jelas sehingga sering muncul bahasa yang multi tafsir. Sangat rentan terjadinya kerugian apabila salah satu pihak tidak cakap.Kelemahan pembuktian PPJB dibawah tangan karena mudah disangkal oleh salah satu pihak. Perbedaan-perbedaan kepentingan dapat membuat cela bagi timbulnya itikad buruk para pihak dalam pelaksanaannya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi.(2009). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. III. Jakarta : Sinar Grafika.
- Achmad Ruslan.(2011). *Teori dan Panduan Praktik Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Yogyakarta : Rangkang Education.
- Herlien Budiono.(2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Harijanto Ramdan.(2010). *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta : Pustaka Ilmu.
- Hilman Hadikusuma (2012). *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung.  
<https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/1327/>  
<https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/106172>  
<https://repository.umi.ac.id/4775/>  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d>  
<https://ojs.unud.ac.id>  
<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1141&context=notary>  
<https://ejournal.upbatam.ac.id>
- Jaya Gunawan. (2010). *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaa*. Bandung: Citra Ilmu.
- Komar Andasasmita.(2010). *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Ikatan Notaris Indonesia.
- Kitan Undang-Undang Hukum Perdata.

- Notodisoerjo.(2002). *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Edisi pertama*. Jakarta : CV.Rajawali.
- Wiryo Prodikoro.(2007). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Cet VII. Bandung : Sumur.
- Soeroso.(2010). *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika,.
- Subekti.(1998). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sutan Remy Sjahdeini.(2003). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta : Institut Bankir Indonesia.
- Surayin.(2005). *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Bandung : Yrama Widya.
- Salim H.S.(2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan.(2010). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta .
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Widjaja dkk .(2014). *Jual Beli*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.