

Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apabila Salah Satu Pihak Meninggal Dunia

Abdul Rokhim¹; Novieyani Wiratamja²

^{1,2}Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Malang, Indonesia

¹voneaja7@gmail.com

*voneaja7@gmail.com

ABSTRACT; *The binding sale and purchase agreement (PPBJ) for land rights is a preliminary agreement on the topic of sale and purchase of listed land rights, but the format is limited to a legally binding agreement signed by a notary. Prior to the Sale and Purchase Deed (AJB) made by the Land Deed Making Officer (PPAT), PPJB was often implemented to provide legal certainty to the parties involved in the land transfer process. This study aims to analyze the legal position of the PPJB if one of the parties dies and the legal protection in the binding sale and purchase agreement for one of the parties who dies. This research is normative legal research using a conceptual approach and a statutory approach. The results of this study indicate that: First, PPJB's position as a preliminary agreement in buying and selling land contains promises from the parties which contain clauses that determine when the conditions for the sale and purchase have been fulfilled. Second, the legal protection provided by PPJB is paid off and the power to sell if the seller dies is perfect and as strong evidence, because it is made in the presence of an authorized public official, namely a Notary. Meanwhile, legal protection for PPJB has not been paid off by considering the redaction of the conditions listed in the PPJB as a preventive measure in protecting buyers and sellers.*

Keywords: *Position, Binding, Buying and Selling*

ABSTRAK; Sebelum ada Akta Penjualan dan Pembelian (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), PPJB sering diimplementasikan untuk memberikan keyakinan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam proses transfer tanah. Studi ini bertujuan untuk menganalisis posisi hukum PPJB jika salah satu pihak meninggal dan perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli yang mengikat bagi salah satu dari pihak yang meninggal. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pertama, posisi PPJB sebagai kesepakatan awal dalam pembelian dan penjualan tanah berisi janji-janji dari pihak-pihak yang berisi klausa yang menentukan kapan kondisi untuk penjualan dan pembelian telah terpenuhi. Kedua, perlindungan hukum yang diberikan oleh PPJB dibayar dan kekuasaan untuk menjual jika penjual meninggal adalah sempurna dan sebagai bukti yang kuat, karena dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang, yaitu Notaris. Sementara itu, perlindungan hukum untuk PPJB belum terbayar dengan mempertimbangkan penulisan kondisi yang tercantum dalam PPJB sebagai langkah pencegahan dalam melindungi pembeli dan penjual.

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Mengikat, Membeli dan Menjual

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan individu mempunyai keinginan yaitu kebutuhan primer dan keutuhan sekunder. Sandang, pangan dan papan sebagai kebutuhan pokok ataupun primer. Pada hakekatnya, upaya masyarakat untuk memenuhi tuntutan tersebut merupakan upaya mempertahankan cara hidupnya. Keinginan yang harus dipenuhi tumbuh seiring dengan meningkatnya tingkat kehidupan rata-rata. Konsumsi fundamental keluarga (Pendidikan, sandang, kesehatan, papan, serta pangan) serta pelayanan negara (layanan publik) bagi warga adalah dua hal yang harus disediakan untuk memenuhi kebutuhan fundamental seseorang.¹

Mengingat sebagian besar kehidupan individu tergantung pada tanah, tanah mempunyai maksud berarti dalam kehidupan individu. Manusia dan tanah sangat erat hubungannya, serta tidak terdapat individu di alam yang bisa hidup tanpa membutuhkan tanah.² Dalam pewarisan, jual beli, hibah, serta faktor lainnya, perolehan hak atas tanah membutuhkan pemakaian cara ataupun metode yang relevan.

Menggunakan transaksi Jual-Beli untuk menangani akuisisi tanah dan/atau bangunan harus dilakukan dengan hati-hati dan bijaksana. Terang menunjukkan pekerjaan yang dilakukan secara terpisah dan mencakup ayat-ayat yang relevan dan dokumentasi pendukung kepemilikan subjek. Tunai berarti membeli dengan segera dan bersamaan. Tanda tangan Akta Jual Beli itu dibubuhi pajak, kemudian di bawahnya dibubuhkan nama si pemegang sertifikat di kantor pertanahan untuk tunduk pada hukum begitu juga tertera dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli tanah dan/atau bangunan tidak bisa dicoba dengan cara terpisah dengan adanya perikatan/perjanjian, dimana ada kesepakatan yang saling mengikat antara para pihak dan salah satu pihak memberikan sesuatu serta pihak yang lain melaksanakan pembayaran cocok dengan yang diperjanjikan. Artinya, orang yang membuat perjanjian, dalam hal ini perjanjian yang dibuat oleh pembeli dan penjual yang menghasilkan hak serta kewajiban bagi dirinya sendiri.

Bagi Pasal 1457 KUHPperdata, kalau "Dalam perjanjian jual beli, satu pihak berjanji untuk menyediakan produk dan pihak lain berjanji untuk membayar harganya". Semenjak diundangkannya UUPA Pasal 1457 jo. 1458 KUHPperdata, namun aksi hukum pemindahan hak buat paling lama yang karakternya tunai.

Sebagaimana tercantum pada Pasal 1458 KUH Perdata, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila mereka telah mencapai standar mengenai barang dan harga, meskipun barangnya belum diserahkan atau harganya belum dibayar". Penandatanganan AJB hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan di hadapan PPAT jika persyaratan tertentu belum dipenuhi. Menurut beberapa pasal tersebut di atas, dimungkinkan buat melangsungkan akad jual beli dengan melaksanakan pembayaran uang muka terlebih dahulu, yang berarti bahwa transaksi jual beli

¹ Direktur Jenderal International Labour Office, *Employment, Growth and Basic Needs: A One World Problem, Report of the Director-General of the International Labor Office* (Geneva: ILO), 1979.

² Ahyar Ari Gayo, "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus Di Provinsi Aceh Khususnya Kabupaten Bener Meriah)," *De Jure jurnal penelitian hukum* 18, no. 3, (2018).

tersebut masih sah disamping konsep yang jelas dan tunai yang telah dijelaskan sebelumnya.

Perjanjian lisan, tidak tertulis, dan tertulis semuanya dapat dilaksanakan. Menurut KUHPerdara, tidak ada ketentuan yang menjelaskan bentuk sebenarnya dari perjanjian itu. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan, perjanjian adalah suatu aksi dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang lain atau lebih. Bagi KUH Perdata, akad awal kali terbuat lewat tutur, perikatan (*verbintenis*) serta perjanjian (*overeenkomst*), yang diterjemahkan selaku selanjutnya.

1. KUH Perdata berfungsi sebagai aturan umum yang mengatur tentang perjanjian (*overeenkomst*) dan syarat perikatan (*verbintennis*).
2. Ahli hukum Utrecht menyebut perjanjian sebagai kontrak untuk suatu perjanjian yang bertele-tele (*overeenkomst*).
3. Ahli hukum perdata Achmad Ichsan IB menerjemahkan *overeenkomst* untuk perjanjian dan *verbintenis* untuk perikatan.

Bagi Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, “seluruh akad yang terbuat dengan legal legal selaku hukum untuk mereka yang buatnya”. Arti penting Pasal 1338 merupakan memiliki penafsiran kebebasan berkontrak. Suatu perjanjian harus memenuhi standar agar dapat diakui sebagai satu kesatuan. Sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian wajib penuhi persyaratan hukum khusus, ialah:

1. Sepakat merupakan akad yang mengikat para pihak. Kedua pihak wajib leluasa mengikatkan diri, baik secara terang-terangan maupun diam-diam, agar terjadi kesepakatan. Oleh karena itu, jika kesepakatan dicapai melalui paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka kesepakatan tersebut batal.
2. Kecakapan adalah kemampuan buat mencapai mufakat. Setiap orang, kecuali mereka yang secara hukum tidak cakap, dapat mengadakan perjanjian. Menurut undang-undang, kompetensi mencakup hak yang luas buat melaksanakan aksi hukum.
3. Suatu hal tertentu, bagi KUH Perdata ialah:
 - a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam sesuatu akad wajib lumayan nyata ataupun tentu, maksudnya sekurang-kurangnya diketahui jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
 - b. Perjanjian cuma bisa melingkupi beberapa barang yang bisa dijual (Pasal 1332 KUH Perdata).
4. Sebab yang halal ialah suatu pengaturan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, aturan umum, kesusilaan, serta kesusilaan dianggap sah (Pasal 1335 KUH Perdata).

Suatu akad bisa dibuat di bawah tangan atau dalam suatu akta resmi. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang dibuat dengan cara yang ditentukan oleh UU oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang cakap untuk bertindak atas persoalan di mana akta itu dibuat disebut akta otentik.

Sebaliknya, akta di bawah tangan ialah surat atau dokumen yang dibuat oleh suatu pihak tanpa dorongan seorang tokoh masyarakat (pejabat yang disetujui). Hal itu dimaksudkan untuk dijadikan alat bukti, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1874 KUH Perdata. Pasal ini mengarah pada kesimpulan bahwa akta di bawah tangan hanya dapat dibuat antara pihak-pihak yang berkepentingan, dan semua perjanjian

tertulis yang dibuat oleh para pihak sendiri termasuk dalam kategori ini. Bentuk dan tempat pembuatan perjanjian adalah kebijaksanaan para pihak dan keduanya sesuai.

Sebenarnya pihak lain membuat akta PPJB tanah di hadapan notaris sebelum jual beli tanah dilaksanakan di hadapan PPAT yang menyelesaikannya. Pengikatan dimaksudkan sebagai dasar pemahaman tentang peralihan hak atas tanah yang dikehendaki para pihak. PPJB tanah dibuat berdasarkan syarat-syarat perjanjian jual beli ini.³ Akta PPJB tanah seringkali dibuat dalam bentuk akta otentik yang ditandatangani di hadapan notaris dalam prakteknya, menjadikannya akta otentik yang dapat diterima sepenuhnya sebagai alat bukti.

Para pihak bermaksud agar hal ini memberi mereka lebih banyak jaminan dan perlindungan hukum. Karena notaris melindungi kepentingan para pihak dalam pembuatan akta secara tidak memihak dan tidak memihak. Bantuan notaris akan diberikan kepada para pihak dalam menyiapkan PPJB yang berkekuatan hukum. Namun demikian, kesepakatan tidak selalu dilakukan persis seperti yang diantisipasi oleh para pihak. Dalam beberapa hal, dapat ditetapkan bahwa beberapa hal harus terjadi agar sesuatu akad dibatalkan oleh para pihak ataupun atas perintah pengadilan.⁴

Sementara transaksi jual beli menunggu pembayaran, Akta PPJB berfungsi sebagai dokumen yang berkekuatan hukum tetap di pengadilan. Akta PPJB baru ialah janji karena harga belum lunas. Akta jual beli tidak dapat ditandatangani di hadapan PPAT sebab sedang terdapat yang belum diselesaikan dalam Akta PPJB yang baru sejak pelunasan.⁵ Proses AJB tidak dapat diselesaikan karena berbagai faktor, seperti ketidakmampuan salah satu pihak untuk hadir pada waktu tertentu, status subjek jual beli sedang dipastikan ataupun dijamin oleh bank, ataupun subjek jual beli sedang dalam cara jalan keluar. Oleh sebab itu, diikatlah terlebih dulu memakai PPJB lunas.

Penelitian dari Patma dkk.,⁶ Ini berfokus pada perlindungan hukum bagi ahli waris dari harta peninggalan yang belum terbagi yang melakukan jual beli. Adanya perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi, dibuktikan dengan pembeli dapat mengajukan perkara perdata PMH terhadap penjual, notaris, dan PPAT yang merupakan tokoh masyarakat yang turut serta dalam proses jual beli tanah warisan (Pasal 1365 KUH Perdata).

Selain itu, nasabah memiliki pilihan untuk mengajukan tuntutan pidana, khususnya dengan melaporkan dugaan kejahatan penipuan sesuai dengan Pasal 378 KUHP. Penelitian dari Alusianto dkk.,⁷ yang berfokus pada proses peralihan hak atas tanah Sesuai dengan bentuk dan isi akta perjanjian PPJB tanah serta daya menjual yang terbuat oleh notaris dalam bisnis pancaroba hak atas tanah serta gedung, cara

³ T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris": (2013), h. 1–18.

⁴ Ibid.

⁵ Alusianto Hamonangan et al., 2021, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan*, *Jurnal RectuM*, 3, <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->

⁶ Patma, Suwanti, and Nam Rumkel, "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi," *Jurnal Hermenutika* 5, no. 2, (2021).

⁷ Hamonangan et al., *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan*, 3.

pancaroba hak atas tanah didasarkan atas pesan daya menjual yang terbuat oleh seseorang notaris merupakan 3 bulan hingga akad angsuran penting selesai.

Dengan cara biasa, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) hendak dikira tertunda satu bulan sehabis diserahkan bila tidak ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu durasi itu. PPAT mengesahkan wujud serta isi Akta PPJB tanah dalam bisnis pengalihan hak atas tanah serta ataupun gedung buat membagikan hak amanah selaku agunan pelunasan pinjaman khusus.

Urgensi pentingnya dilakukan penelitian lebih lanjut untuk menganalisis kedudukan hukum PPJB jika dalam PPJB salah satu pihak meninggal dunia. Berdasarkan uraian tersebut diatas, menarik untuk diteliti mengenai "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apabila Salah Satu Pihak Meninggal Dunia"

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ialah penelitian hukum normatif. Tujuan dari penelitian hukum normatif adalah untuk mengembangkan kebenaran yang meyakinkan tentang konsep dan prinsip hukum yang diterima secara sosial yang berlaku untuk semua masalah hukum saat ini.⁸ Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Dengan menggunakan prosedur pengumpulan data penelitian kepustakaan, sumber hukum primer dan sekunder merupakan sumber informasi hukum yang digunakan. Metode analisis bahan hukum dilaksanakan dengan menggunakan sumber-sumber bahan hukum yang dikumpulkan dan dievaluasi buat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli apabila Salah Satu Pihak Meninggal Dunia Sub Bab

PPJB sebenarnya sama dengan perjanjian secara keseluruhan. Buku ke III KUH Perdata ialah sumber perjanjian jual beli yang dapat dipraktikkan karena memberikan kelonggaran yang sebesar-besarnya kepada subjek hukum untuk membuat perjanjian yang dapat dibuat dalam wujud apa saja serta dalam wujud apa saja, selama tidak berlawanan dengan hukum serta peraturan, ketentuan, hukum publik, atau kesusilaan.

Para pihak harus menyepakati syarat-syarat penting dan insidental dari perjanjian agar mengikat, perjanjian jual beli biasanya merupakan perjanjian konsensual. Karena keterlambatan atau adanya banyak persyaratan hukum yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah, yang pada akhirnya amat menghalangi penindakan bidang usaha dalam jual beli hak atas tanah, hingga dibuatlah PPJB.

Secara garis besar isi PPJB terdiri dari komitmen penjual untuk menjual kepada pembeli dan penyerahan tanda terima tunai, uang muka, atau pelunasan berdasarkan kesepakatan. Kesiapan pedagang buat menjual serta kemampuan konsumen buat membeli sesuatu subjek yang diperjanjikan keduanya tercantum dalam PPJB tersebut. PPJB pada umumnya terikat dengan syarat-syarat perjanjian yang dituangkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group) 2008.

Sebagian dari persyaratan ini diresmikan oleh undang-undang serta peraturan yang terkait, sedangkan yang lain diperoleh dari perjanjian antara pihak-pihak yang ikut serta dalam jual beli hak milik. AJB tidak dapat ditandatangani kecuali semua syarat yang diamanatkan uu, semacam yang berhubungan dengan jual beli, telah dipenuhi. Pada biasanya ketentuan yang kerap mencuat merupakan ketentuan yang sudah disetujui oleh para pihak yang turut dan dalam jual beli. Misalnya pada dikala jual beli tanah, konsumen membutuhkan akta atas hak atas tanah yang hendak dibelinya, tetapi hak atas tanah yang dijual belum mempunyai akta. Begitu pula, ketika menjual hak atas tanah, pembeli tidak memiliki seluruh jumlah yang harus dibayar dan hanya membayar setengahnya.

Suatu akad didefinisikan sebagai “sesuatu aksi dengan mana satu orang ataupun lebih mengikatkan diri kepada seseorang ataupun lebih orang lain” dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Hal ini sesuai pandangan Subekti, kalau akad merupakan sesuatu kondisi di mana satu orang mengikatkan diri pada orang lain ataupun 2 orang silih berjanji. “Hukum kontrak di Indonesia menganut sistem terbuka, maksudnya membagikan independensi yang seluas-luasnya pada warga buat membuat akad yang memiliki apa saja selama tidak mudarat warga ataupun kesusilaan; ini memiliki dasar independensi berkontrak”.

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, “Seluruh akad yang terbuat dengan legal selaku undang-undang untuk mereka yang buatnya.” Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian itu, antara lain perjanjian, undang-undang kewenangan, hal-hal tertentu, dan klausula yang halal (*causa*)”. Perjanjian bisa dibatalkan bila salah satu ketentuan tidak terpenuhi, tetapi jika kedua syarat terpenuhi maka perjanjian batal. Beberapa syarat yang harus dipenuhi antara lain konsensualisme, kompetensi, objek tertentu, dan sebab/sebab halal. PPJB harus mematuhi berbagai aturan yang sebagian besar dituangkan dalam PPJB yang berlaku.

Dikarenakan PPJB hak atas tanah tidak termasuk dalam payung perjanjian yang tercakup dalam KUHP, hingga ialah salah satu akad yang kerap dipakai dalam warga serta karenanya bersifat anonim. Gagasan kebebasan berkontrak yang memungkinkan para pihak untuk bebas menyatakan keinginannya diwujudkan dalam PPJB hak atas tanah. PPJB dibuat di hadapan notaris untuk memberikan bukti perjanjian di kemudian hari kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lebih besar.⁹

Meski PPJB hanya berupa perjanjian pendahuluan, namun sering kali berisi janji para pihak dan klausula yang menegaskan bahwa parameter jual beli sudah terpenuhi. Perihal ini cocok dengan penerangan Herlin Budiono kalau PPJB merupakan akad pendahuluan bebas yang bisa dimasukkan ke dalam perjanjian sebelum perjanjian pokok ditandatangani. Jika demikian halnya, hingga bisa dibilang kalau PPJB merupakan sesuatu tipe akad harus khusus, ialah akad di mana para pihak mewajibkan diri mereka sendiri untuk memberikan suatu benda kepada pihak lain tanpa akhirnya mengakibatkan kepemilikan. Hak pembeli untuk mendapatkan sesuatu dari penjual. Karena AJB hanyalah kesepakatan dan harus diikuti oleh yang lain (*leveraging*), maka harus ditandatangani di hadapan PPAT. Sebagaimana

⁹ Dyah Ayu Silviana Triyono and Endang Sri Santi, “Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok,” *Diponegoro Law Review* 1, no. 2, (2013).

disebutkan di atas, PPJB ini bersifat sementara, artinya mengikat para pihak selama menunggu proses AJB yang akan terjadi di hadapan PPAT.

PPJB ialah titik awal terbentuknya perjanjian pokok, hingga PPJB berperan buat menyiapkan ataupun apalagi mempertegas akad utama atau penting yang hendak dilakukan. Para pihak bermaksud agar pemberian kuasa itu berlangsung terus selama PJB lunas, sampai syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian dipenuhi, berkenaan dengan surat kuasa menjual yang dibuat dalam akta tertentu yang ialah bagian yang tidak terpisahkan dari sesuatu akad, dalam perihal ini PPJB lunas. Perihal ini menunjukkan kalau persyaratan dalam perihal ini sangat ketat, namun tidak membatasi pembeli ataupun pihak penjual buat membuat AJB saat sebelum PPAT dengan determinasi seluruh ketentuan buat pembuatan AJB telah terpenuhi

2. Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi Salah Satu Pihak yang Meninggal Dunia

PPJB sering dilakukan oleh pengembang serta pembeli, yang melaksanakan pembayaran dengan mencicil sepanjang waktu durasi yang sudah disetujui. Sebaliknya, pengembang menjamin pembeli bahwa mereka akan menyelesaikan proyek sebelum tenggat waktu. Akibatnya, pembeli berkewajiban membayar tepat waktu; selain itu, persyaratan timbal balik dapat ditetapkan.¹⁰

Jenis PPJB dalam praktek terbagi menjadi dua, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas, Perbedaan dari kedua jenis PPJB tersebut, yaitu sebagai berikut:

a. PPJB lunas

1. Ada klausula kuasa
2. Pembeli “buat memastikan bahwa hak pembeli dilaksanakan dalam transaksi jual beli dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun, harus diperoleh surat kuasa yang mutlak”
3. Akad ini “tidak hendak tertunda sebab meninggalnya salah satu pihak, namun perihal itu menyusut serta legal lalu untuk ahli warisnya”

b. PPJB tidak lunas

Terdapat “klausula hal situasi bila jual beli itu hingga tertunda di tengah jalur (misalnya: pembeli tertunda membeli, serta serupanya).”

Perlindungan hukum pada PPJB lunas yang memuat klausula kuasa untuk menjual kepada pembeli. Bukti PPJB dan surat kuasa untuk menjual adalah dokumen hukum yang sah sepenuhnya, selaku dasar pembuatan AJB buat pengalihan nama sertifikat atas nama pembeli berdasarkan PPJB dan surat kuasa.

PPJB yang diajukan ke hadapan notaris ialah akta otentik, sebagaimana tertera dalam Pasal 1868 KUH Perdata, serta Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan kekuatan pembuktian, menyebutkan kalau akta yang dibawa ke hadapan notaris memiliki daya pembuktian yang sempurna. Bagi pembeli yang telah membayar lunas seluruh harga penutupan tetapi tidak dapat melakukan AJB dan mendaftarkan kembali namanya

¹⁰ Arina Ratna Paramita, Yunanto, and Dewi Hendrawati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang),” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3, (2016).

karena satu atau lebih syarat yang tidak terpenuhi, ini adalah semacam jaminan kepastian hukum serta selaku bentuk jaminan hukum.¹¹

Selain dari memiliki sifat pembuktian yang sempurna dan kuat dimata hukum, pembuatan PPJB serta surat kuasa menjual bisa memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, yakni:

1. Bagi Pasal 1 ayat (3) huruf a PP No. 34 Tahun 2016, pembeli tidak bertanggung jawab membayar pajak penjualan jika penjual meninggal dunia pada dikala PPJB dicabut dan PPh dibayar sebelum PPJB ditandatangani. Karena sebelum berlakunya PP ini, PPJB dan kuasa menjual dibuat dengan penutup PPh dihapus sehingga pembeli bertanggung jawab untuk membayar PPh di peristiwa kematian penjual. Selain itu, PPh baru biasanya dibuat bersamaan dengan AJB.
2. Meskipun tanah tersebut belum diserahkan oleh AJB, namun kepemilikannya dapat sah secara hukum dengan PPJB dan surat kuasa menjual, dan dalam hal penjual meninggal dunia, ahli waris tidak dapat menggugat karena harus mematuhi ketentuan klausula PPJB dan daya jual.

Dikarenakan kuasa menjual Akta PPJB sudah lunas, tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan kadaluwarsa dengan alasan yang tercantum dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Ini memberi pembeli yang telah membayar seluruh jumlah di muka tetapi belum melakukan pembayaran jaminan hukum.

Perlindungan hukum PPJB lunas, dan surat kuasa penjualan yang dibuat di hadapan pejabat umum, ialah notaris, serta kuasa menjual penuh yang diberikan PPJB kepada pembeli dalam hal penjual meninggal dunia, adalah keduanya kuat serta sempurna. Perihal ini selaku agunan kejelasan hukum serta selaku proteksi untuk konsumen yang sudah melunasi harga penutupan penuh tetapi tidak dapat menyelesaikan AJB dan mendaftarkan ulang namanya karena tidak memenuhi satu atau lebih syarat, meskipun telah menyelesaikan AJB secara lengkap.¹²

Menurut Pasal 1769 KUH Perdata, kewenangan untuk menjual atau memindahtangankan barang memerlukan surat kuasa dengan bahasa tertentu dalam akta. Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual, berbentuk akta tersendiri pada saat ditandatangani. Jika ditentukan sebagai klausul dalam PPJB yaitu hal kuasa untuk menjual, maka hanya akta PPJB yang ditandatangani.¹³

Di sisi lain, jika PPJB belum lunas, ada kemungkinan keadaan tertentu akan memaksa kesepakatan untuk dibuat berbeda dari yang dimaksudkan semula. Tujuannya agar hak dan kewajiban salah satu pihak tidak dilanggar. Akibatnya, ketika salah satu pihak keberatan atau dibatalkan, PPJB sering kali batal. Hal ini sering terjadi antara pembeli dan pengembang, dimana pembeli dapat membeli rumah yang masih dibangun dengan terlebih dahulu mendinginkannya dengan PPJB. Sesuai dengan ketentuan UU pembangunan perumahan serta kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011 bisa dilaksanakan melalui sistem rekrutmen jual beli. Oleh sebab itu, dalam PPJB ini wajib dicermati tujuan PPJB, jaminan penjual, serta kewajiban pembeli serta penjual.

¹¹ Hamonangan et al., "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan."

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

Pembentukan PPJB merupakan upaya perlindungan dengan cara mencegah penjual atau pembeli melakukan transaksi jual beli. Namun, ada jenis perlindungan hukum lain yang terdapat dalam PPJB yang belum lunas, yaitu dengan mengikuti ketentuan dan menguasai masing-masing editor yang tertera dalam PPJB. Upaya bisa ditempuh, khususnya mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, Jika salah satu pihak tidak terpenuhinya hak serta kewajiban selama pelaksanaan PPJB guna mencegah terjadinya kerugian yang berpengaruh terhadap hal tersebut.

KESIMPULAN

Kedudukan pengikatan jual beli selaku perjanjian pendahuluan yang mencerminkan maksud para pihak untuk mengalihkan hak atas tanah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, sehingga biasanya berisi janji-janji dari para pihak yang memuat klausula yang menentukan kapan syarat-syarat terjadinya penjualan yang sebenarnya dan pembelian telah terpenuhi, dikarenakan awal dari lahirnya perjanjian pokok, PPJB harus mempersiapkan atau bahkan mempertegas perjanjian pokok yang akan dilaksanakan. Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual kepada pembeli jika penjual meninggal dunia sangat sempurna dan sebagai bukti yang kuat, dikarenakan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris. Sedangkan, perlindungan hukum pada PPJB belum lunas yaitu dengan memperhatikan syarat-syarat yang tercantum di dalam PPJB sebagai langkah preventif dalam melindungi pihak pembeli dan penjual.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Direktur Jenderal International Labour Office. 1979, *Employment, Growth and Basic Needs: A One World Problem, Report of the Director-General of the International Labor Office*. Geneva: ILO.

Jurnal

Baswedan, T., "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris": 2013.

Gayo, Ahyar Ari., "Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus Di Provinsi Aceh Khususnya Kabupaten Bener Meriah)." *De Jure jurnal penelitian hukum* 18, no. 3, 2013.

Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, and Darma Agung., *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. Jurnal Rectum*. Vol. 3, 2021. <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->

Paramita, Arina Ratna, Yunanto, and Dewi Hendrawati., "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)." *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3, (2016).

Patma, Suwarti, and Nam Rumkel, "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi." *Jurnal Hermenutika* 5, no. 2, (2021).

Triyono, Dyah Ayu Silviana, and Endang Sri Santi., "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Oleh PT. Cisadane Perdana Di Kota Depok." *Diponegoro Law Review* 1, no. 2, (2013).