

**AKIBAT HUKUM PENYIMPANGAN PENGALIHAN HAK TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
*LEGAL CONSEQUENCES OF DEVIATIONS IN THE TRANSFER OF
RIGHTS WITHIN SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENTS
(PPJB)***

Dini Sandiyah Citra Resmi, Agung Iriantoro dan Indah Harlina
Universitas Pancasila, Indonesia

Korespondensi Penulis : dinisandiyahcitraresmi@gmail.com,
agungiriantoro@universitaspancasila.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Resmi, Dini Sandiyah Citra, Agung Iriantoro dan Indah Harlina. *Akibat Hukum Penyimpangan Pengalihan Hak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Pemanfaatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai kamouflase untuk menutupi kewajiban salah satu pihak membayar sejumlah uang bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan kontrak. PPJB yang disepakati para pihak dan dituangkan dalam akta otentik oleh notaris telah memenuhi seluruh unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB tersebut juga dapat menjadi dasar pembebanan hak tanggungan yang sah secara hukum melalui penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan sesuai Pasal 10–14 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, PPJB beserta hak tanggungan yang timbul darinya seharusnya memperoleh perlindungan hukum.

Kata Kunci: Pengalihan Hak, Penyimpangan Hukum, PPJB

ABSTRACT

The utilization of a Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli or PPJB) as a camouflage to conceal a party's obligation to repay a sum of money contradicts the principle of good faith in contract performance. Nevertheless, a PPJB mutually agreed upon by the parties and executed through an authentic deed by a notary fulfills all the essential elements of a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Furthermore, such a PPJB may serve as a legally valid basis for encumbering mortgage rights through the drafting of a Deed of Granting Mortgage Rights (Akta Pemberian Hak Tanggungan or APHT) and its subsequent registration at the Land Office, pursuant to Articles 10 to 14 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Consequently, the PPJB and the mortgage rights arising therefrom maintain legal force and ought to receive valid legal protection.

Keywords: Legal Violations, PPJB, Transfer of Rights

A. PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang disepakati antara pihak penjual dan calon pembeli atas suatu bidang tanah atau bangunan, yang pelaksanaan Akta Jual Belinya (AJB) belum dapat dilakukan pada saat perjanjian tersebut dibuat. Hal ini biasanya disebabkan karena tanah belum memiliki sertifikat pecahan, belum balik nama, atau masih dalam proses pembangunan. Meskipun belum memindahkan hak kepemilikan secara resmi, PPJB menciptakan hubungan hukum dan sering kali disertai dengan pembayaran bertahap oleh pembeli.¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dikategorikan Sebagai bentuk perikatan awal antara para pihak, perjanjian ini berfungsi sebagai landasan sementara sebelum terlaksananya perjanjian utama (*voorovereenkomst*), yakni suatu bentuk perjanjian yang berfungsi sebagai tahap persiapan atau pengantar menuju perjanjian pokok, yaitu Akta Jual Beli (AJB). Dalam hukum perdata, perjanjian pendahuluan memiliki karakter obligatoir, artinya hanya menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian pokok pada waktu yang akan datang.²

Pemanfaatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai kamufase dari suatu ikatan hukum yang timbul akibat adanya kewajiban salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang kepada pihak lain bukan saja bertentangan dengan prinsip *itikad baik* dalam pelaksanaan kontrak, tetapi juga dapat digolongkan sebagai perjanjian semu (*simulatie*) atau perjanjian yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya para pihak, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata. Dalam kasus seperti ini, perjanjian yang tampak yakni PPJB dapat dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan maksud sebenarnya dari para pihak dan melanggar asas kejujuran dalam kontrak. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menegaskan bahwa perjanjian yang diselubungi motif tersembunyi yang bertentangan dengan hukum akan kehilangan kekuatan mengikatnya.³

¹ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.45.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2016, p.21.

³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Refika Aditama, Bandung, 2020, p.21.

Dalam beberapa kasus terjadi penyelundupan hukum melalui pembuatan PPJB. Penyelundupan hukum melalui PPJB dapat membahayakan kreditor serta menimbulkan kerugian pada pihak ketiga yang beritikad baik. Oleh karena itu, Notaris maupun PPAT sebagai pejabat publik berkewajiban menolak pembuatan PPJB yang bertujuan menyamarkan utang piutang atau transaksi lain yang melanggar prinsip transparansi dan kepastian hukum. Ketentuan tersebut sejalan dengan kewajiban yang diatur bagi Profesi Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu untuk menjalankan tugas secara jujur, cermat, serta bersikap netral tanpa memihak.⁴

Praktik penyelundupan hukum melalui mekanisme PPJB tidak hanya bertentangan dengan etika profesi notaris serta prinsip-prinsip fundamental mengenai keabsahan perjanjian, tetapi juga berpotensi mengganggu tatanan hukum jaminan kebendaan, khususnya dalam konteks pembebanan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan pelunasan utang. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada tanah beserta objek yang secara fisik maupun yuridis berkaitan dengan tanah tersebut, yang memberikan kedudukan istimewa (preferensi) dibandingkan dengan kreditor lainnya, kreditor yang memegang hak tanggungan memiliki posisi yang lebih diutamakan.

Ketentuan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) ditegaskan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik dengan maupun tanpa benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, guna menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor lainnya.”

Berdasarkan pandangan Yahya Harahap, suatu perjanjian yang didasarkan pada alasan yang tidak benar atau yang bertentangan dengan ketentuan hukum,

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia dalam Teori dan Praktis*, Refika Aditama, Bandung, 2020, p.148.

Dini Sandiyah Citra Resmi, Agung Iriantoro dan Indah Harlina
Akibat Hukum Penyimpangan Pengalihan Hak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

norma kesusilaan, maupun ketertiban umum, merupakan perjanjian yang batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan kata lain, jika maksud dari PPJB tersebut bukanlah untuk melakukan jual beli yang sah, melainkan untuk mengelabui hukum, maka PPJB tersebut kehilangan legitimasi hukumnya. Hal ini ditegaskan pula dalam sejumlah putusan Mahkamah Agung yang membatalkan PPJB karena tidak memenuhi syarat materiel maupun formil.⁵

Konsekuensi dari batalnya PPJB demi hukum adalah bahwa tidak ada hak dan kewajiban yang dapat dituntut atau dipertahankan oleh para pihak. Akibatnya, segala pelaksanaan atau prestasi yang telah dilakukan berdasarkan perjanjian tersebut, seperti pembayaran uang muka atau penyerahan objek, wajib dikembalikan dalam rangka pemulihan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*). Dalam hal ini, para pihak juga dapat dikenakan sanksi hukum apabila terbukti dengan sengaja menyalahgunakan bentuk PPJB untuk menipu atau merugikan pihak lain.⁶

Dalam sejumlah kasus, PPJB diperselisihkan keabsahannya apabila diduga menyimpang dari maksud peralihan hak yang sebenarnya. PPJB dianggap cacat hukum karena dibuat dengan cara penyimpangan terhadap prosedur peralihan hak dan mengandung unsur penyelundupan hukum, yakni menyamarkan hubungan utang-piutang seolah-olah menjadi transaksi jual beli.

Permasalahan timbul ketika Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan dijadikan dasar untuk proses peralihan hak dan pendaftaran tanah. Secara hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya bersifat sebagai perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hubungan perdata antara para pihak, tetapi belum mengalihkan hak atas tanah. Hal ini dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, antara lain: ketidakjelasan status kepemilikan, kerentanan terhadap sengketa, lemahnya kedudukan pembeli di hadapan hukum, serta tidak terpenuhinya asas publisitas dalam pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, p.283.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2017, p.74.

Oleh sebab itu hal ini perlu dikaji lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan tersebut, serta sejauh mana perjanjian itu dapat dijadikan dasar atau syarat dalam proses lanjutan pendaftaran tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif, yang juga sering disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pendekatan ini memandang hukum sebagai kumpulan norma yang berlaku dalam masyarakat dalam kerangka sistem hukum nasional dan berfokus pada studi legislasi dan bahan hukum lainnya sebagai sumber utama analisis.⁷ Karena sifatnya yang tidak langsung terkait dengan objek empiris, penelitian ini juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, mengingat sumber data yang digunakan berasal dari studi dokumen hukum dan literatur ilmiah, serta merupakan data sekunder. Proses analisis data dalam suatu penelitian merupakan tahap pemeriksaan data yang telah diolah dan dikaitkan dengan teori-teori relevan yang diperoleh sebelumnya. Pendekatan analitis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, analisis preskriptif bertujuan menyajikan argumen berdasarkan temuan penelitian. Argumen-argumen digunakan guna memberi rekomendasi atau penilaian kebenaran atau kebohongan, serta untuk menggambarkan apa yang seharusnya sesuai dengan hukum, terkait dengan fakta atau peristiwa hukum yang ditemukan dalam hasil penelitian.⁸

B. PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sendiri merupakan bentuk kesepakatan antara individu dengan pelaku pembangunan dalam rangka pemasaran, yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli.⁹

⁷ Iman Jalaludin Rifa'i, dkk., *Metodologi Penelitian Hukum*, Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2023, p.126.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, p.36.

⁹ Agung Iriantoro, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait PP 35/2023*, Materi Seminar dan Upgrading dalam Rangka Konverwil NTB, Golden Palace Hotel Mataram, Nusa Tenggara Barat, 2024, p.13.

Dini Sandiyah Citra Resmi, Agung Iriantoro dan Indah Harlina
Akibat Hukum Penyimpangan Pengalihan Hak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang disusun oleh para pihak untuk menegaskan kesepakatan mereka sebelum pelaksanaan jual beli secara resmi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Fungsi utama PPJB adalah sebagai wujud komitmen kedua belah pihak untuk melanjutkan transaksi jual beli setelah terpenuhinya syarat-syarat administratif dan hukum, seperti lunasnya pembayaran atau selesainya proses peralihan hak atas tanah dari pemilik semula.¹⁰

PPJB biasanya digunakan ketika salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat formil peralihan hak, seperti belum dibalik namakannya sertifikat atau masih berlangsungnya proses perizinan atau pembangunan.¹¹ Oleh sebab itu, PPJB berperan sebagai perjanjian hukum awal yang menjamin kepastian hubungan hukum antara kedua belah pihak, sebelum perjanjian jual beli dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) UUPA, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan dan didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹² Karena PPJB bukan akta peralihan hak dan tidak dibuat oleh PPAT, maka PPJB tidak memiliki kekuatan hukum konstitutif untuk mengalihkan hak atas tanah. Oleh karena itu, PPJB hanya bersifat obligatoir (menimbulkan hak dan kewajiban antar pihak) dan tidak *zakelijk* (tidak memindahkan hak kepemilikan).

Menurut Boedi Harsono, perjanjian seperti PPJB tidak memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar balik nama hak atas tanah, karena peralihan hak hanya sah jika dilakukan dengan AJB di hadapan PPAT, sesuai asas legalitas dalam sistem hukum agraria.¹³ Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN, yang menyatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta autentik terkait setiap perbuatan, perjanjian dan ketetapan hukum yang dikehendaki para pihak, sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan kepada pejabat lain.¹⁴

¹⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

¹¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2020, p.112.

¹² Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, p.472.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

PPJB dapat dibuat oleh notaris sebagai akta otentik untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat jika terjadi sengketa. Meskipun tidak bersifat konstitutif, pembuatan PPJB oleh notaris memberikan jaminan keabsahan formil dan perlindungan hukum diberikan karena akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Pendapat ini didukung oleh Habib Adjie, yang menyatakan bahwa peran notaris dalam pembuatan PPJB terletak pada aspek legalitas, kehati-hatian dan perlindungan hukum terhadap para pihak, terutama dalam transaksi properti yang menyangkut objek bernilai besar.¹⁵

PPJB berakar pada asas kebebasan berkontrak dalam KUHPperdata, namun pelaksanaannya juga dibatasi dan diarahkan oleh berbagai aturan sektoral agar tidak disalahgunakan, terutama dalam transaksi tanah dan perumahan. Meski tidak secara eksplisit diatur dalam satu undang-undang, keberadaannya diakui dan dibatasi dalam berbagai peraturan untuk menjamin kepastian hukum dan para pihak.

Secara yuridis, PPJB termasuk dalam kategori perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara para pihak, namun belum mengalihkan hak kepemilikan atas objek perjanjian secara riil. Dalam perjanjian jenis ini, yang diciptakan adalah janji untuk melaksanakan perbuatan hukum tertentu di masa mendatang, bukan perbuatan hukum yang langsung mengalihkan hak milik.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh pemenuhan empat syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, 1) Kesepakatan para pihak yang saling mengikatkan diri; 2) Kemampuan hukum untuk melakukan suatu perikatan; 3) Sebuah objek atau hal yang jelas dan terdefinisi; dan 4) Suatu alasan atau sebab yang sah menurut hukum.¹⁶

Menurut Pasal 1320 KUHPperdata, syarat sahnya suatu perjanjian mencakup unsur subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dan unsur objektif (objek tertentu dan causa yang halal).¹⁷ PPJB yang dibuat para pihak yang memiliki kesepakatan,

¹⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit., p.96.

¹⁶ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

¹⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Op.Cit., p.98.

cakap hukum dan memuat objek serta tujuan yang sah, adalah perjanjian yang sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihaknya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata.¹⁸

Dengan terpenuhinya keempat unsur tersebut, PPJB memperoleh kekuatan hukum mengikat antar para pihak. Selanjutnya, Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya,” yang mengandung makna bahwa PPJB yang memenuhi syarat keabsahan memiliki kekuatan mengikat secara perdata dan dapat dijadikan landasan untuk menuntut hak secara hukum apabila terjadi pelanggaran.¹⁹

Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 mengenai Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Pasal 1 angka (1) mendefinisikan Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, selanjutnya disebut Sistem PPJB, sebagai serangkaian tahapan kesepakatan antara individu dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran, yang dituangkan dalam bentuk perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, perjanjian pendahuluan seperti PPJB adalah bentuk perjanjian awal yang menunjukkan kehendak para pihak untuk melangsungkan suatu perjanjian pokok di kemudian hari, namun belum dapat dilakukan karena adanya kendala administratif atau syarat yuridis tertentu.²⁰ Pendapat ini sejalan dengan Abdulkadir Muhammad, yang menjelaskan bahwa perjanjian pendahuluan bukanlah perjanjian untuk mengalihkan hak, tetapi hanya membentuk hubungan hukum yang bersifat obligatoir.²¹ Hal ini berarti PPJB hanya mengikat dalam hal hak dan kewajiban antara para pihak, tanpa memindahkan hak atas tanah atau rumah secara hukum.

¹⁸ *Ibid.*.

¹⁹ *Ibid.*.

²⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perikatan: Jilid 1*, Liberty, Yogyakarta, 2008, p.130.

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.104.

Dalam sejumlah kasus, PPJB dibuat oleh pihak untuk menyembunyikan maksud hukum yang sesungguhnya seperti perjanjian utang-piutang dengan merekayasa perjanjian seolah-olah telah terjadi transaksi jual beli yang sah, padahal substansi kesepakatan tersebut tidak pernah mencerminkan adanya persetujuan jual beli antara para pihak. Bentuk penyimpangan ini berupa tindakan menyalahgunaan bentuk hukum yang sah untuk tujuan yang bertentangan dengan substansi perjanjian yang sebenarnya dan prinsip keadilan dalam hukum.

Seorang Notaris dilarang membuat PPJB dalam rangka kewajiban pelunasan hutang karena merupakan penyalagunaan keadaan akibatnya “Batal Demi Hukum”.²² Lembaga hutang piutang dengan jaminan adalah Hak Tanggungan bukan PPJB atau AJB. Jika pinjaman dengan jaminan dilakukan dengan PPJB atau AJB merupakan penyalahgunaan keadaan.²³

PPJB dalam hal ini digunakan secara manipulatif sebagai alat untuk melegitimasi peralihan hak atas tanah, padahal tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli antara para pihak. Perbuatan tersebut menciptakan pelanggaran terhadap Asas Konsualisme. Pasal 1320 KUHPerdara memuat prinsip fundamental dalam hukum perjanjian, yaitu asas Konsensualisme, yang menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah Asas ini didasarkan pada kesepakatan bersama antara para pihak, yang mencerminkan kehendak mereka untuk saling mengikatkan diri.²⁴ Selain itu, asas ini menumbuhkan rasa kepercayaan (*Vertrouwen*) antar pihak terkait pemenuhan kewajiban dalam perjanjian, yang merupakan manifestasi nilai etis yang berakar pada prinsip moral.²⁵

Asas Konsensualisme memiliki keterkaitan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak serta asas kekuatan mengikat yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pendapat ini sejalan dengan pandangan Subekti yang menegaskan bahwa asas konsensualisme tercermin dalam ketentuan Pasal 1320 jo.

²² Agung Iriantoro, *Op.Cit.*, p.21.

²³ *Ibid.*.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.82.

²⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, p.121.

Pasal 1338 KUHPerduta.²⁶ Setiap pelanggaran terhadap ketentuan tersebut akan berimplikasi pada ketidakabsahan perjanjian, sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat layaknya sebuah undang-undang.²⁷

Asas Konsensualisme dapat dianggap sebagai esensi fundamental dalam pembentukan suatu perjanjian, yang tercermin melalui kesepakatan antara para pihak. Namun demikian, dalam kondisi tertentu, terdapat perjanjian yang tidak sepenuhnya mencerminkan kesepakatan yang autentik. Fenomena ini biasanya disebabkan oleh adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang memengaruhi terbentuknya perjanjian tersebut. Dalam ketentuan KUHPerduta, cacat kehendak dibagi menjadi tiga kategori, yaitu 1) Kesesatan atau *dwaling*; 2) Penipuan atau *bedrog*; dan 3) Paksaan atau *dwang*.²⁸

Pemahaman terhadap asas konsensualisme yang menitikberatkan pada kesepakatan para pihak didasarkan pada gagasan bahwa para pelaku dalam kontrak adalah individu yang menjunjung tinggi komitmen serta tanggung jawab dalam interaksi hukum. Mereka adalah pihak yang memiliki itikad baik dan bertindak berdasarkan prinsip “satu kata, satu perbuatan,” sehingga kesepakatan tersebut menjadi landasan utama dalam pelaksanaan perjanjian.²⁹

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian maupun syarat-syarat dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*.

²⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*.

²⁸ *Ibid.*, p.122.

²⁹ *Ibid.*.

Berdasarkan uraian kasus yang telah dipaparkan sebelumnya dilatarbelakng bahwa pembuatan perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus menyatakan keinginannya untuk mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian, maka adanya kesepakatan antar para pihak dan kesepakatan tersebut terjadi tanpa adanya paksaan melainkan atas keinginan dari para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka apabila seseorang melakukan kesepakatan dalam sebuah perjanjian sudah seharusnya melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak.

Notaris didudukkan sebagai pihak tergugat atau turut tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, mau tidak mau Notaris harus memenuhi gugatan tersebut, tanpa perlu menunggu izin Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris karena gugatan perdata sifatnya hak perdata, jadi izin seperti itu tidak perlukan. Atas gugatan tersebut Notaris wajib memberikan jawaban. Jawaban tersebut ada dua macam, yaitu : 1. Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang disebut tangkisan atau eksepsi 2. Jawaban tergugat mengenai pokok perkara.

Akta PPJB dapat menjadi dasar pembuatan AJB, yang dimana selama pengurusan AJB apabila terdapat hal-hal yang belum terlaksana maka dapat PPJB dapat menjadi akta sementara dan terdahulu berdasarkan kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli, berupa suatu jaminan hukum sementara selama proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Sebagai suatu perjanjian sementara maka terdapat perbuatan hukum dalam PPJB, yaitu adanya perjanjian jual beli oleh para pihak. Para pihak mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dimana dalam perjanjian tersebut adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Urgenitas perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dimana perjanjian lahir apabila saat kedua pihak mencapai kesepakatan mengenai benda bergerak atau tidak bergerak dan harga walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar. Perjanjian pengikatan jual beli dapat menjadi perjanjian pendahuluan atau sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

C. PENUTUP

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati para pihak dan dituangkan dalam akta otentik oleh notaris telah memenuhi seluruh unsur sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB tersebut juga telah digunakan sebagai dasar pembebanan hak tanggungan yang sah secara hukum melalui proses Penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) disertai dengan proses pendaftarannya di Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, keberadaan PPJB dan hak tanggungan yang timbul dari perjanjian tersebut seharusnya dilindungi oleh hukum.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan menimbulkan akibat hukum bagi pihak pembeli yaitu tidak memiliki kepastian hukum terhadap objek tanah yang telah dibeli dan tidak mempunyai bukti resmi terkait perpindahan kepemilikan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara dibawah tangan yang telah dilakukan hanya bersifat perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hak dan kewajiban perdata antara para pihak dan tidak terjadi perpindahan hak kepemilikan atas tanah secara yuridis. Praktik jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat dengan mempunyai alasan berupa menggunakan sistem jual beli dengan kepercayaan antar individu, proses sederhana dengan waktu yang efisien dan keterbatasan biaya dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan mengintruksikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) hal ini bertujuan sebagai langkah lanjutan untuk melakukan Pendaftaran Tanah atau proses perubahan nama kepemilikan ke Kantor Pertanahan ATR/BPN.

Kemudian dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Sehubungan dengan itu maka dalam UUPA dalam Pasal 19 dengan jelas memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam hak atas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A., Abdullah. 2019. *Hak Tanggungan dalam Praktik Hukum Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UUNJ*. (Bandung: Refika Aditama).
- _____. 2020. *Hukum Notaris Indonesia dalam Teori dan Praktis*. (Bandung: Refika Aditama).
- _____. 2020. *Sanksi Perdata terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama).
- Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada. 2021. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Badruzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Harahap, Yahya. 2020. *Hukum Acara Perdata*. (Bandung: Penerbit Refika Aditama).
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).
- HS, Salim. 2009. *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. 2012. *Hukum Perjanjian Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Rakhmandana, Azhari. 2019. *Hukum Jaminan Kebendaan Indonesia*. (Bandung: Nuansa Aulia).
- Rifa'i, Iman Jalaludin, dkk.. 2023. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Banten: Sada Kurnia Pustaka).
- Samekto, Adji. 2025. *Memahami Ajaran Hukum Gustav Radbruch*. (Depok: Rajawali Pers).
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2017. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*. (Jakarta: Kencana).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2008. *Hukum Perikatan: Jilid 1*. (Yogyakarta: Liberty).
- Subagiyo, Dwi Tatak. 2018. *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. (Surabaya: UWKS Press).
- Subekti, R. 2016. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermedia).
- _____. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*. (Jakarta: Erlangga).
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2009. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Kencana).

Publikasi

- Hamonangan, Alusianto. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan*. Rectum: Jurnal Hukum. Vol.3. No.2 (2021).
- Kurnia, Dewi dan Amin Purnawan. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).
- Siahaan, Jhonson Datmalem, Edi Ikhsan dan Rudy Haposan Siahaan. *Perlindungan Hukum terhadap Bank sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik yang Telah Dibatalkan oleh Pengadilan dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Nomor: 31/K/Tun/2020)*. Jurnal Intelek Insan Cendikia. Vol.1. No.9 (2024).
- Sihombing, Jelita, Iran Sahril dan Dhoni Martien. *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga sebagai Pemberi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Pengalihan Piutang secara Cessie oleh Kreditur dalam Hal Debitur Gagal Bayar*. CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah. Vol.1. No.8 (2024).
- Syamsiah, Desi, Riki Martin Bala Bao dan Nur Fatimah Yuliana. *Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian*. Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat. Vol.9. No.2 (2024).
- Umar, Dhira Utari. *Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli menurut Perspektif Hukum Perdata*. Lex Privatum. Vol.8. No.3 (2020).

Karya Ilmiah

- Iriantoro, Agung. 2024. *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terkait PP 35/2023*. Materi Seminar dan Upgrading dalam Rangka Konverwil NTB. Nusa Tenggara Barat: Golden Palace Hotel Mataram.
- Khotama, Kokoh Junia. 2020. *Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 88/Pdt.G/2013/PN.PT*. Tesis. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.