

KEPASTIAN HUKUM OBJEK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIPERJUALBELIKAN DALAM BENTUK KAVLING KEPADA ORANG LAIN (Studi Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.TJK)

Mandasary¹, Ayu Puspitasari²

mandasary06@gmail.com¹, haby.ayupuspita@gmail.com²

Universitas Pancasila

Abstrak: Permasalahan dalam jurnal ini, mengenai kedudukan hukum objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang belum lunas dan akibat hukum terhadap jual beli objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam bentuk kavling kepada orang lain pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk. Tesis ini, menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menganalisis data sekunder untuk mendapatkan hasil dan kesimpulan tentang kedudukan hukum objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang belum lunas adalah sah dan mengikat dalam hukum sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan AJB, selama pembuatan PPJB sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum terhadap jual beli objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam bentuk kavling kepada orang lain pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk yaitu sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu, berdampak pada kepemilikan hak atas tanah yang belum beralih sebelumnya kepada Penggugat belum dapat dimiliki yang berakhir dengan sengketa di Pengadilan.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Peralihan Atas Tanah, PPJB.

Abstract: *The problem in this journal, regarding the legal status of the object of the sale and purchase agreement (PPJB) that has not been paid in full and the legal consequences for the sale and purchase of the object of the sale and purchase agreement (PPJB) in the form of a plot to another person in Decision Number 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk. This thesis uses a normative legal research method by analyzing secondary data to obtain results and conclusions about the legal status of the object of the sale and purchase agreement (PPJB) that has not been paid in full is valid and binding in law as a preliminary agreement before the AJB is carried out, as long as the making of the PPJB is in accordance with the requirements for the validity of the agreement as regulated in Article 1320 of the Civil Code. The legal consequences for the sale and purchase of the object of the sale and purchase agreement (PPJB) in the form of a plot to another person in Decision Number 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk are valid and binding for the parties who make it. In addition, it has an impact on the ownership of land rights that have not been previously transferred to the Plaintiff cannot be owned which ends in a dispute in Court.*

Keywords: *Legal certainty, Land transfer, PPJB.*

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) tanah merupakan sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu perjanjian dengan mana para pihak saling mengikat diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan para pihak, yakni perjanjian kebendaan berupa jual beli benda berupa tanah. PPJB bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihaknya yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan menyesuaikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan beberapa peraturan pemerintah lain sebagai peraturan pelaksana ketentuan tersebut.

PPJB dilaksanakan untuk memberikan kesepakatan dalam perjanjian pendahuluan antara pembeli serta penjual yang dimaksudkan untuk mengikat antara kedua belah pihak. Diantara penyebabnya adalah terdapat ketentuan yang belum lengkap atau belum terpenuhi dalam melakukan sebuah transaksi antara penjual dan pembeli. Penyebab sebuah akta jual dan beli tidak dapat dilakukan yaitu sertifikat yang tertunda, dan transaksi atau administrasi yang belum diselesaikan antara pembeli dan penjual serta kurang lengkapnya persyaratan yang lain.

PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dikatakan bahwa PPJB ini bersifat sementara, maksudnya mengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT.

Sebagaimana diketahui bahwa akta PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dengan kekuatan pembuktian yang ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Pelaksanaan Akta PPJB tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal karena terjadinya wanprestasi. Wanprestasinya salah satu pihak tersebut disebabkan alasan dari salah satu pihak sendiri, bukan ditimbulkan dari akta Notaris tersebut karena akta sudah dikonstruksikan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini mengenai kedudukan hukum objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang belum lunas dan akibat hukum terhadap jual beli objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam bentuk kavling kepada orang lain pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, per-bandungan hukum dan sejarah hukum. Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder yang dapat juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara men-guraikan data-data yang ada secara bermutu, dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, runut, efektif, dan tidak tumpang tindih serta tidak membingungkan. Sumber-sumber data yang akan dianalisis berasal dari bahan hukum, sesuai teori, konsep, peraturan pe-rundang-undangan, doktrin, prinsip hukum,

pendapat pakar, serta pandangan Penulis sendiri. Penulis berharap dengan begitu, data dan analisis yang diperoleh dapat diinter-pretasikan dengan mudah dan hasil analisisnya dapat dipahami dengan baik oleh yang membacanya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Objek Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang Belum Lunas

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris). 19 Notaris memiliki wewenang dalam membuat akta PPJB dan tidak berwenang membuat AJB tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Otentitas akta Notaris sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

PPJB merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah. PPJB didirikan diatas asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak bisa membuat, menetapkan aturan mereka sesuai dengan tujuan sendiri. Aturan ini selanjutnya ditentukan dalam perjanjian dan tunduk pada syarat sahnya perjanjian. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

PPJB merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian pada umumnya yang tunduk pada Buku III KUH Perdata, karena bentuknya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan Jual Beli di depan PPAT yang didasarkan pada ketentuan pertanahan yaitu UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap Perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa PPJB merupakan perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan, yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT.

Pada praktiknya, terdapat 2 (dua) jenis PPJB yang kerap dibuat di hadapan Notaris untuk memenuhi kepentingan masyarakat yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

- a. PPJB lunas
 - 1) Terdapat klausula kuasa;
 - 2) Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun.
 - 3) Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

- b. PPJB tidak lunas

Adanya “klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).”

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas yaitu adanya klausul kuasa menjual terhadap pembeli. Pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual ini memiliki kekuatan hukum sempurna dan

mengikat. berdasarkan PPJB dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB untuk peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli. Hal ini menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum baliknama.

Sedangkan untuk akta PPJB belum lunas terdapat peluang adanya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Hal tersebut diakibatkan karena tidak dipenuhinya antara hak dan kewajiban salah satu pihak. oleh karena itu, seringkali PPJB disengketakan akibat salah satu pihak merasa keberatan atau dirugikan.

Hal ini, sebagaimana fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk tentang jual beli objek sengketa berupa tanah yang terletak di Jalan Pulau Pisang, Rukun Tetangga 01, Lingkungan I, Kelurahan Korpri Jaya, Kecamatan Sukarame, seluas ± 3. 000 (tiga ribu meter persegi), atas nama Haji Insinyur Dancik. Jual beli ini, dilakukan antara Tergugat 4 (berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Tergugat I, II dan III) dengan Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Notaris.

Diketahui bahwa sampai saat persidangan ini, biaya jual beli objek sengketa tanah belum dilunasi pihak Penggugat kepada Tergugat IV. Selanjutnya, diketahui adanya serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi objek APJB berupa melakukan penjualan kepada pihak lain dengan cara kavling padahal sepatutnya hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat karena bidang tanah dalam APJB belum beralih menjadi milik Penggugat akibat tidak dibayarkannya seluruh harga yang telah diperjanjikan justru berpotensi menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, mengingat tindakan yang dilakukan oleh Penggugat secara nyata telah bertentangan dan/atau melanggar hak subjektif yang melekat pada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terkait kepemilikan bidang tanah.

Pada penelitian ini, secara umum dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, apabila terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Hal ini, berdasarkan Putusan Majelis Hakim pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 sah demi hukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I untuk mentaati apa isi yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 serta menyatakan sah jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I melalui Kuasa Menjual kepada Tergugat IV.

Akibat Hukum Terhadap Jual Beli atas Objek PPJB Dalam Bentuk Kavling Kepada Orang Lain Pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk

Dalam hubungan jual beli, keberadaan perjanjian jual beli sangat penting untuk mengikat para pihak guna menjalankan segala kewajiban baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Penjual dan pembeli memiliki hubungan hukum yang ditegaskan dalam perjanjian jual beli. Hubungan hukum adalah suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan yang diakui oleh hukum biasanya disebut perikatan karena perjanjian. Dikatakan demikian, karena hubungan hukum itu telah dibuat oleh para pihak (subjek hukum) sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang (hukum).

Perjanjian jual beli menerangkan hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta yang satu mengikatkan “jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Unsur penting perjanjian jual beli adalah objek (barang atau jasa) dan nilai pengganti objek yang akan dijual yaitu harga. Perjanjian jual beli tentunya perlu diperhatikan terkait “kesepakatan”

pihak penjual dan pihak pembeli, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kesepakatan dalam konteks ini adalah, sepakat mengenai barang atau jasa, dan harga, serta pengaturan lainnya yang menjadi kebiasaan para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli. Saat kesepakatan dicapai maka lahirlah sebuah perjanjian jual beli.

Perlu dipahami, PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli, seperti dikutip dari buku R Subekti, adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga, masih proses pengurusan perizinan, dan lain sebagainya.

PPJB memang baru merupakan sebuah perjanjian yang kedudukannya sebagai pembuka dari transaksi jual beli. Itu sebabnya perlu diingat bahwa PPJB sifatnya sementara. Ketika Akta Jual Beli sudah dibuat maka PPJB tidak berlaku lagi. PPJB ini hanya dibuat dalam dua keadaan, yaitu PPJB Belum Lunas dan PPJB Lunas. PPJB Belum Lunas dibuat apabila metode pembayarannya dengan mengangsur atau mencicil.

Dengan kondisi demikian maka perlu dilakukan pengikatan terlebih dahulu, umumnya disebut PPJB. Sementara PPJB Lunas, metode pembayarannya dengan cara cash atau tunai, namun belum dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) nya. Hal ini disebabkan masih adanya proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, atau masih sedang dalam proses penggabungan.

Hubungan hukum para pihak dalam PPJB dalam perkara Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk antara lain:

- a. Kepemilikan sebidang tanah yang dijelaskan pada angka 1 (satu) diatas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III hendak berkeinginan untuk menjual sebidang tanah tersebut dengan melalui Tergugat IV, maka untuk melaksanakan proses penjualan sebidang tanah miliknya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memberikan Kuasa Untuk Menjual kepada Tergugat IV yang dibuatkan oleh Turut Tergugat II berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 tanggal 17 Februari 2021;
- b. Pada tanggal 17 Juni 2021 Tergugat IV telah menjualkan sebidang tanah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan sebidang tanah milik Turut Tergugat I kepada Penggugat, yang telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 yang ditandatangani di hadapan Lingga Ayu Burdani, S.H., M.Kn, Notaris Kota Bandar Lampung (In Casu Turut Tergugat II);

PPJB antara pihak Tergugat IV (kuasa jual dari Tergugat I, II dan III) dengan Penggugat merupakan PPJB belum lunas berdasarkan:

Tergugat IV selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli bersepakat terhadap Jual Beli tanah yang tercantum didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021, yang ditentukan dengan harga sebesar Rp. 6.421.500.000.000,- (enam miliar empat ratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dilangsungkan dan diterima dengan pembayaran sebagai berikut:

- 1) Pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), dibayarkan oleh Klien Kami selaku Pembeli kepada Sdra. Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.H selaku Penjual pada tanggal 15-08-2020;
- 2) Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 2.210.750.000,- (dua milyar dua ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:
Pembayaran dari Klien Kami selaku Pembeli sebesar Rp. 1.910.750.000,- (satu miliar sembilan ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sisa pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan setelah surat-surat tanah dimasukkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dan dinyatakan layak untuk diterbitkan sertifikat.

- 3) Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 2.210.750.000,- (dua miliar dua ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar oleh Klien Kami selaku Pembeli kepada Sdra. Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.H selaku Penjual pada tanggal 15-08-2021

Penggugat telah melakukan pembayaran melalui Tergugat IV dengan total keseluruhan adalah sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) dan penalti sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), penalti dibayarkan dikarenakan ada keterlambatan pembayaran, dengan adanya bukti pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 3.900.000.000,- (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) dan penalti sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tersebut,

Untuk pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) serta Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 2.210.750.000,- (dua miliar dua ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) memang belum dilakukan pembayaran oleh Penggugat, dengan ini ada terdapat kekurangan bayar dengan total keseluruhan sebesar Rp. 2.521.500.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) yang belum dilakukan pembayaran kepada Tergugat IV, kekurangan pembayaran ini belum dilakukan pembayaran dikarenakan kondisi bussiness Penggugat terdampak oleh masa pademik Covid 19, dengan adanya kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat, maka pada tanggal 23 November 2022 Penggugat telah mengirimkan surat penawaran pelunasan terhadap kekurangan pembayaran, terhadap surat tersebut dikirimkan kepada Tergugat IV juga kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang pada inti isi suratnya terhadap kekurangan pembayaran sebesar Rp. 2.521.500.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 25 Juni 2023 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan pada tanggal 23 Agustus 2023 dibayarkan sebesar Rp. 1.521.500.000,- (satu miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) berserta dengan penalti 0.5 % (nol koma lima persen) dari jumlah yang belum dibayarkan, terhadap surat yang dikirimkan sampai dengan sekarang tidak ada jawaban secara tertulis dari Tergugat IV, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Penggugat menyadari hal ini terdapat keterlambatan pembayaran, tetapi Penggugat meminta jangka waktu untuk membayar terhadap kekurangan yang belum dibayarkan.

Selanjutnya diketahui bahwa adanya serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi objek APJB berupa melakukan penjualan kepada pihak lain dengan cara kavling padahal sepatutnya hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat karena bidang tanah dalam APJB belum beralih menjadi milik Penggugat akibat tidak dibayarkannya seluruh harga yang telah diperjanjikan justru berpotensi menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, mengingat tindakan yang dilakukan oleh Penggugat secara nyata telah bertentangan dan/atau melanggar hak subjektif yang melekat pada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terkait kepemilikan bidang tanah a quo.

Pada praktiknya bahwa jual beli tanah obyek perkara belumlah lunas tetapi telah diperjualbelikan tanah tersebut dalam bentuk kavling oleh pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, padahal peralihan hak atas benda tidak bergerak belumlah terjadi.

Dalam penelitian ini, akibat hukum terhadap jual beli atas objek PPJB dalam bentuk kavling kepada orang lain pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk, yaitu:

- a. Pihak Pembeli dalam PPJB dinyatakan wanprestasi

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah ketika salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam PPJB. Wanprestasi dapat terjadi secara sengaja maupun tidak disengaja. Akibat hukum dari wanprestasi dalam PPJB dapat berupa: Pembatalan perjanjian, Ganti rugi, Peralihan risiko, Membayar biaya perkara.

Sebagaimana diketahui dalam perkara ini, bahwa terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2021 atau setidaknya bulan November 2021 hingga sampai pada saat ini, pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) serta Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 2.210.750.000,- (dua miliar dua ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) memang belum dilakukan

pembayaran oleh Penggugat, dengan ini ada terdapat kekurangan bayar dengan total keseluruhan sebesar Rp. 2.521.500.000,- (dua miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) yang belum dilakukan pembayaran kepada Tergugat IV.

Adanya upaya Tergugat IV yang telah berulang kali mengingatkan dan meminta kepada Penggugat untuk melakukan kewajiban pembayaran, akan tetapi Penggugat tetap tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Malah pihak Penggugat melakukan jual beli objek sengketa kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak Tergugat IV. Terhadap hal ini, Majelis Hakim dalam perkara ini, menyatakan pihak Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi atas tidak dilakukannya pembayaran pelunasan harga tanah sebesar Rp 2.510.750.000,00 (dua milyar lima ratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah dengan pinalti keterlambatan sebesar 0,5% yang telah jatuh tempo pada tanggal 15 Agustus 2021 atau setidak-tidaknya bulan November 2021 sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tanggal 17 Juni 2021.

b. Jual beli sah dan mengikat bagi para pihak

Objek PPJB belum lunas dapat dialihkan melalui jual beli kepada orang lain, hal ini diketahui berdasarkan fakta hukum bahwa Penggugat merupakan pengusaha dengan bisnis yang bergerak dibidang jasa penjualan tanah kavling. Tanah yang dibeli berdasarkan PPJB milik Tergugat IV (kuasa jual dari Tergugat I, II dan III) telah dilakukan kavling dan telah dijual sebahagian bidang tanah kavling kepada orang lain.

Pada perkara ini, tidak disebutkan secara jelas mengenai kedudukan dan keabsahan jual beli oleh orang lain atas objek PPJB yang belum lunas, tetapi berdasarkan Putusan Majelis Hakim dalam perkara ini,

- 1) Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 sah demi hukum;
- 2) Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I untuk mentaati apa isi yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021;
- 3) Menyatakan Sah Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I melalui Kuasa Menjual kepada Tergugat IV;

Berdasarkan Putusan Majelis Hakim tersebut di atas, maka secara tidak langsung hubungan hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli atas objek PPJB yang belum lunas sah dan mengikat bagi para pihak.

Penjelasan dalam hal ini, bahwa PPJB biasanya digunakan karena tanah yang akan menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lain. PPJB bukan sebuah keharusan, tetapi dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB.

Dalam melakukan transaksi jual-beli dengan dasar PPJB tentu tidak boleh, karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. PPJB merupakan perjanjian sementara yang digunakan untuk menunggu pemenuhan kewajiban oleh para pihak untuk balik nama. (PP No.12/2021)
- b. PP No.24/1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan hanya dapat didasarkan pada akta-akta tertentu yang mana didalamnya tidak ada PPJB sebagai salah satu dasar.
- c. PPJB bukan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan, seperti misalnya SHM, SHGB, dll.

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, tetapi jika mengacu kepada Lampiran SEMA 4/2016 (hal. 5), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, salah satu jika persyaratan tersebut

terpenuhi, PPJB juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah.

KESIMPULAN

Kesimpulan dalam ini, yaitu: kedudukan hukum objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) yang belum lunas adalah sah dan mengikat dalam hukum sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan AJB, selama pembuatan PPJB sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum terhadap jual beli objek pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) dalam bentuk kavling kepada orang lain pada Putusan Nomor 236/Pdt.G/2022/PN.Tjk yaitu sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu, berdampak pada kepemilikan hak atas tanah yang belum beralih sebelumnya kepada Penggugat belum dapat dimiliki yang berakhir dengan sengketa di Pengadilan.

Saran

Saran dalam penelitian ini, mengenai peran Notaris dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak penghadap mengenai hak dan kewajiban serta larangan yang tidak dapat dilakukan pada masa PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

- Selamat Lumban Gaol, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden), *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, September 2020, hlm. 82, terdapat disitus <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>, diakses pada tanggal 30 September 2024, Pukul 16.22 Wib.
- Y Lubis dan Rahim L, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 15.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 272.
- T. Baswedan, “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris”, *Premise Law Journal*, Vol. 4, No. 14006, 2014, hlm. 16.
- Abdulkadir Muhammad (b), *Hukum dan Penelitian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999), hlm, 52.
- Gusti Bagus Gilang Prawira, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*, Vol.11 No.1 Edisi Januari 2023, hlm. 270-274, P.ISSN.2527-4295.
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.
- Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997.