

BAB II

**AKTA PPJB YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DAPAT
DIJADIKAN DASAR UNTUK PROSES BALIK NAMA DI KANTOR
PERTANAHAN**

Ikatan bersumber dari janji yang sudah berwujud atas dasar sepakat antara para pihak, sudah barang tentu tidak boleh dengan semena-mena lalu diputus secara sepihak. Setiap perjanjian yang bermula dengan kata sepakat, tidak boleh diputus secara sepihak, sebab pemutusan secara sepihak itu bertentangan dengan hakikat dan makna sepakat yang kelahirannya dibina secara bersama-sama. Perjanjian yang sudah dibangun berdasarkan kata sepakat, jika mau diputuskan maka wajib didasarkan pada sepakat para pihaknya sebagaimana awal pembentukannya. Hakikat dan makna sepakat bersumber dari kehendak kontraktan yang kemudian dinyatakan agar pihak lain paham untuk kemudian membubuhkan tandatangannya kedalam perjanjian.

Sepakat yang telah dibangun oleh para pihak dalam transaksi jual beli, pada pokoknya berisi pada sesuatu benda tertentu dengan sejumlah harga yang pasti. Suatu hubungan hukum, manakala terdapat benda dan harga maka dapat disebut PPJB. PPJB digolongkan menjadi unsur esensialia, karena terdapat unsur secara mutlak dan harus ada hubungannya dengan hukum yang bersangkutan. PPJB sebagai perjanjian timbal balik, dapat ditelisik dari istilah yang dipergunakan yang secara harafiah tercermin adanya kegiatan menjual yang dilakukan sesuatu pihak, lalu disambut dengan adanya kegiatan membeli oleh pihak lain dengan masing-masing jenis kewajiban.

Keberadaan PPJB merupakan peran yang sangat penting sebagai jembatan permulaan sebelum terjadi transaksi AJB. Keberadaan PPJB, tidak dapat membatasi para pihak dalam bertransaksi karena untuk terjadi peralihan tersebut maka harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai awal perjanjian untuk menuju AJB. PPJB dimaksudkan untuk mengikat pihak pembeli serta pihak penjual, yang pada umumnya banyak dilakukan untuk memudahkan dalam bertransaksi jual beli tanah dan bangunan. PPJB bersifat sebagai kesepakatan pendahuluan, maka merupakan salah satu fungsi dari PPJB ini adalah untuk mempersiapkan kesepakatan utama/perjanjian pokok yang memiliki fungsi untuk melakukan kesepakatan bersama dengan kuasa yang akan dilakukan pada akhirnya adalah AJB.

Pejabat umum dengan wewenang dalam pembuatan PPJB adalah dibuat dihadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat dihadapan PPAT setempat sesuai dengan obyek tersebut berada. Bentuk PPJB yaitu berupa akta otentik, dimana maknanya akta ini mempunyai intensitas pembuktian yang sempurna. Asas yang dipergunakan pada saat penandatanganan akta PPJB yaitu *contractvrijheid* (asas kebebasan berkontrak) karena Notaris akan menuangkan pada akta PPJB sesuai yang para pihak bersama kehendaki, dan masih memungkinkan untuk para pihak secara bersama-sama akan menyerahkan sepenuhnya terkait muatan/isi dari PPJB tersebut kepada Notaris.

2.1. Pengertian PPJB dan AJB

Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUH Perdata bukan perjanjian yang sifatnya personal, akan tetapi adalah perjanjian yang sifatnya kebendaan.

Dengan tidak menyebutkan maksud dari pengadaan perjanjian, sehingga tidak jelas pula untuk apa para pihak yang saling mengikatkan diri tersebut. Perjanjian mengacu pada kamus hukum memiliki arti persetujuan, permufakatan antar dua pihak untuk melaksanakan sesuatu dan menghasilkan sebuah kesepakatan.

Suatu perjanjian merupakan serangkaian perkataan yang memuat kesanggupan atau janji baik secara tertulis ataupun lisan. Pada hubungan kesepakatan tersebut muncul perikatan antar para pihak yang membuatnya. Perjanjian secara umum tidak terikat pada bentuk tertentu, pembuatannya bisa dengan tertulis ataupun lisan, ketetapan tersebut bisa dibuat tertulis atau lisan lebih pada sifatnya yang merupakan alat bukti saja jika ke depannya timbul konflik antara para pihak yang membuat perjanjian, namun terdapat perjanjian-perjanjian yang bentuknya ditetapkan oleh aturan Undang-Undang, serta jika tidak dipenuhinya bentuk ini maka perjanjiannya tidak sah atau menjadi batal.

PPJB ialah bentuk perjanjian dimana ini muncul dari perkembangan kebutuhan hukum yang ada di masyarakat. PPJB yakni perjanjian tidak bernama, sebab dalam KUHPerdara tidak mengatur adanya bentuk-bentuk perjanjian ini. PPJB ialah pelaksanaan asas kebebasan berkontrak, di mana seluruh pihak dengan bebas bisa perikatan dengan suatu bentuk perjanjian. PPJB seringkali ditemukan dalam praktek di kantor Notaris. Selanjutnya, perjanjian ini adalah perjanjian yang mendului perjanjian jual beli tanah, yang pelaksanaannya harus di depan PPAT.

Pengertian PPJB dalam bahasa Inggris disebut *deed the binding sale and purchase agreement*, bahasa Belanda disebut *acte bindende koopovereenkoms* yakni surat tanda bukti yang berisikan klausula-klausula yang berkaitan dengan

akta perjanjian, para ahli dan praktisi memberikan pandangan yang berbeda tentang istilah yang digunakan dalam Akta PPJB. Praktik Notaris lebih sering menggunakan istilah Pengikatan Jual beli, secara normatif istilah yang digunakan adalah PPJB, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menggunakan istilah Perjanjian Pengikatan Jual beli, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 juga menggunakan istilah PPJB.¹⁶

PPJB merupakan sebagai dasar dari perjanjian antara para pihak jika para pihak belum melangsungkan AJB. Dalam prakteknya, AJB merupakan suatu transaksi yang sering dilakukan dalam masyarakat khususnya dalam jual beli atas tanah dan/atau bangunan, ada berbagai macam cara yang dilakukan masyarakat guna terlaksananya transaksi ini, yang dalam masyarakat tradisional sering kali melakukan jual beli ini secara kontan dan rill sedangkan pada masyarakat modern sudah lebih menggunakan sistem yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan transaksi itu sendiri dapat dituangkan dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta otentik, penggunaan akta otentik disebut AJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Pengertian AJB dalam bahasa inggris disebut *deed of sale and purchase*, dalam bahasa belanda disebut akte *van verkoop en aankoop* yang merupakan akta atau suatu bukti tertulis.

Tujuan AJB adalah untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah ke depannya dan dipergunakan menjadi alat pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa mereka telah menyatakan telah sepakat dengan terjadinya

¹⁶ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA), Cet ke-2, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2017, h.265-266

perikatan dalam bentuk jual beli guna memberi kepastian hukum untuk segenap pihak atas perikatan jual beli yang dilakukan.

Selain itu pembuatan AJB oleh PPAT ialah syarat administratif yang harus ada untuk melakukan pendaftaran tanah atau untuk penerbitan sertifikat. Pembuatan serta penandatanganan AJB menjadi suatu hal yang esensial dan wajib dilakukan dalam proses pembuatan AJB tanah dan/atau bangunan, karena pada saat itu pula hak-hak atas tanah beralih sah secara hukum dari satu pihak kepada pihak lainnya. Akta yang diterbitkan oleh PPAT menganut asas dokumentatif. Asas dokumentatif yang dimaksudkan ialah bahwa mayoritas pelaksanaan pembuktian dan transaksi hak atas tanah yaitu menggunakan dokumen tertulis.

Data-data mengenai tanah yang harus dilengkapi untuk proses AJB yaitu :

1. Asli Sertifikat ;
2. Asli Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) ;
3. Asli surat Ijin mendirikan Bangunan (IMB) jika objek jual beli adalah tanah dan bangunan (bila ada, dan untuk diserahkan pada pembeli setelah selesai proses AJB) ;
4. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada) ; dan/atau
5. Apabila masih dibebani hak tanggungan, harus ada surat roya.

Data-data pendukung mengenai identitas yang harus dipenuhi sebagai berikut :

1. Fotokopy KTP oleh pihak penjual suami istri dengan menunjukkan asli ;
2. Fotocopy Akta Nikah dan Kartu keluarga jika yang bersangkutan sudah menikah, bila belum menikah maka surat pernyataan belum menikah ;
3. Fotocopy Keterangan WNI atau ganti nama (untuk WNI keturunan, jika ada) ;

4. Fotocopy Surat keterangan kematian (dalam hal pemilik sudah meninggal) ;
5. Surat keterangan waris alam hal penjual adalah ahli waris :
 - a. Pribumi, surat keterangan waris yang dibenarkan dan disaksikan oleh Lurah dengan dikuatkan camat ;
 - b. WNI keturunan, Surat keterangan waris dari notaris ;

Jika, pihak penjual berbadan hukum, maka data-data yang harus dipenuhi adalah :

1. Fotocopy KTP direksi dan komisaris ;
2. Fotocopy anggaran dasar secara lengkap beserta pengesahannya dari Kementerian Hukum dan HAM RI ;
3. Berita Acara Rapat Umum Pemegang saham PT untuk membeli atau menjual dan/atau surat pernyataan minoritas asset perusahaan

2.2. Kekuatan Hukum PPJB Dibuat Dihadapan Notaris

PPJB dalam prakteknya dilakukan dihadapan Notaris dan dibuat akta PPJB, jika obyek tersebut memiliki status Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses PPJB terdapat 2 hal yaitu akta PPJB lunas disertai dengan akta kuasa untuk melakukan penjualan dan PPJB belum lunas yang tidak disertai akta kuasa. Jika PPJB lunas, maka sertifikat wajib diserahkan kepada pihak pembeli, tapi jika PPJB belum lunas maka sertifikat selayaknya dititipkan kepada Notaris. Setelah PPJB lunas, maka pihak pembeli dan/atau yang diberikan kuasa untuk melakukan proses balik nama dapat meminta bantuan PPAT untuk pembuatan AJB.

Selain harga tanah dan/atau bangunan yng disebutkan dalam klausula PPJB, tedapat pula kewajiban yang menjadi tanggung jawab para pihak, antara

lain bahwa Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh) menjadi kewajiban pihak penjual sedangkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) menjadi kewajiban Pihak Pembeli. Pertimbangan mengenai nilai objek bangunan dan/atau tanah yang akan diperjualbelikan masih belum ada kesepakatan antara para pihak, sehingga para pihak membawa kesepakatan diantara mereka dihadapan Notaris.

Pada umumnya akta PPJB dilakukan dengan cara pihak pembeli melakukan pembayaran secara bertahap, jika akta PPJB belum lunas sebagaimana kesepakatan yang ditetapkan dan telah disepakati bersama-sama. Sebaliknya, pihak penjual mengikatkan dirinya kepada pihak pembeli untuk menyelesaikan pembangunan jika tanah dan/atau bangunan belum tersedia, jika belum kosong maka pihak penjual sedapatnya melakukan pengosongan atas obyek yang dijualnya tersebut sesuai dengan ketentuan yang sudah pihak-pihak sepakati secara bersama. Dengan demikian, merupakan suatu kewajiban bagi pihak pembeli untuk membayar sesuai tempo yang telah mereka sepakati. Herlien Budiono menerangkan bahwa Akta PPJB ialah perjanjian bantuan dimana fungsinya menjadi perjanjian pendahuluan yang bebas bentuknya, dengan demikian PPJB bisa dikelompokkan dalam perjanjian pendahuluan yang dibentuk sebelum perjanjian pokok/utama dilakukan.¹⁷

Secara dasarnya pengaturan PPJB yang termuat dalam KUHPerdara tidak ada. Secara prinsipnya PPJB ini memiliki konteks yang tidak berbeda dari konteks hukum perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW), dimana PPJB ini

¹⁷ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632

dapat dikatakan suatu perjanjian yang terjadi dari keberadaan sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang sangat luas kepada subjek hukum untuk menuangkan perjanjian yang berisi kesepakatan antara para pihak bersama yang sesuai dengan kaidah norma serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Adapun perjanjian atau persetujuan itu merupakan suatu perbuatan yang saling mengikatkan diri, baik terhadap seseorang atau lebih. Selain itu, perjanjian dapat diartikan pula bahwa peristiwa yang saling mengikatkan antara diri dengan orang lain yang keduanya saling berjanji dalam hal pelaksanaan sesuatu hal yang diperjanjikan. Jenis dari suatu perjanjian dapat dibedakan antara lain :

- a. Perjanjian Timbal balik ;
- b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Atas Beban;
- c. Perjanjian Khusus dan umum ;
- d. Perjanjian Kebendaan dan obligatoir ;
- e. Konsensuil dan riil ; dan
- f. Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa.

Perjanjian timbal balik ialah kesepakatan yang terjadi dan menjadi kewajiban utama bagi pihak pembeli dan pihak penjual. Misalnya Perjanjian Jual-Beli Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa pembatalan perjanjian dalam hal satu pihak tidak melaksanakan kewajiban harus dimintakan kepada hakim, prinsipnya syarat batalnya suatu perjanjian dianggap selalu tercantum dalam perjanjian.

Perjanjian Cuma-Cuma tercantum dalam Pasal 1314 KUH Perdata bahwa suatu kesepakatan dibuat dengan cara cuma-cuma atau atas beban, suatu perjanjian dimana satu pihaknya dapat memberi untung untuk pihak yang lain, dengan tidak menerima manfaat tertentu untuk dirinya. Persetujuan atas beban ialah persetujuan dimana mengharuskan para pihak memberi, berbuat atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian Cuma-Cuma merupakan kesepakatan yang memberi untung untuk satu pihak, contohnya adalah Hibah atau pemberian. Kesepakatan atas beban merupakan perjanjian setiap prestasi dari pihak lainnya selalu terjadi kontra prestasi, serta antara dua prestasi tersebut terikat hubungannya dengan hukum.

Perjanjian Bernama disebut *benoemd overeenkomst* (bahasa Belanda) atau perjanjian khusus merupakan perjanjian dengan nama tersendiri. Perjanjian khusus dibuat dan dinamai oleh pihak yang membuat perundang-undangan serta adalah kesepakatan yang sering dibuat oleh masyarakat secara umum. Perjanjian tersebut garis besarnya telah diatur dan/atau dikenal pada KUHPer adalah Perjanjian jual beli, perdamaian, penanggungan utang, pemberian kuasa, untung-untungan, bunga tetap dan abadi, pinjam pakai, penitipan barang, hibah, perkumpulan, persekutuan perdata, kerja, sewa-menyewa, dan tukar-menukar. Berbagai perjanjian tersebut dalam teori ilmu hukum dinamakan perjanjian nominal. Perjanjian bernama memiliki dasar hukum yang termuat pada Bab V hingga Bab XVIII Buku Ketiga KUHPerdata.

Perjanjian kebendaan ditujukan guna mengalihkan, mengoper benda atau hak atas benda, disamping untuk menghapus, mengubah, atau menimbulkan hak

kebendaan. Pada umumnya, perjanjian kebendaan ialah implementasi perjanjian obligatoir yang dapat menimbulkan kewajiban-kewajiban. Kewajiban yang timbul, di antaranya untuk menyerahkan obyek perjanjian sekaligus diadakannya perjanjian obligatoir bertujuan guna mengoperkan hak kebendaan. Maka dari hal tersebut, perjanjian kebendaan menyertai perjanjian obligatoir.¹⁸ Perjanjian kebendaan termuat dalam aturan Buku II KUH Perdata.

Secara singkatnya perjanjian obligatoir ialah perjanjian dimana mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya pihak penjual harus menyerahkan obyek. Menurut KUH Perdata perjanjian saja belum bisa menjadikan hak milik tanah dan/atau bangunan atas suatu benda beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Fase baru ini wajib diikuti dengan perjanjian penyerahan serta ini adalah kesepakatan.

Perjanjian konsensual yakni suatu perjanjian yang mengikat semenjak terjadinya *consensus* (kesepakatan) dari para pihak bersama. Lahirnya perjanjian konsensual semenjak para pihak mencapai kata sepakat. Contoh perjanjian ini ialah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan. Sedangkan Perjanjian riil yakni suatu perjanjian yang mengikat apabila diikuti perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian ini belum menjadikan para pihak terikat dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

Perjanjian-perjanjian yang sifatnya istimewa adalah perjanjian yang telah diatur dalam KUHPerdata. Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut diatas,

¹⁸ Satrio, Hukum Perjanjian, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm 48-49

PPJB merupakan jenis perjanjian obligatoir, yakni sebuah perjanjian di mana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu obyek yang dimiliki pihak penjual kepada pihak pembeli, sehingga dengan dibuatnya PPJB secara intinya belum menjadikan hak milik atas obyek beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli jika belum ada pelunasan atas obyek tanah dan/atau bangunan yang diperjualbelikan. Tahapan ini barulah kesepakatan serta wajib disertai *levering* (perjanjian penyerahan), yaitu AJB yang telah ditandatangani di depan PPAT.

Proses jual beli dengan menggunakan struktur akta PPJB pada umumnya wajib disertai klausula perbuatan penyerahan, terkait ini penyerahan secara yuridis ataupun fisik, manakan pelaksanaan penyerahan dengan yuridis yakni melalui pembuatan serta penandatanganan AJB di depan PPAT, seperti yang termuat dalam aturan tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961. Oleh karenanya bila belum ada AJB dalam proses jual beli tersebut, maka penyerahan secara yuridis dikatakan belum terjadi, dengan demikian walaupun PPJB sudah terjadi, maka belum terjadi penyerahan fisik dan yuridis. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan objek tanah dan/atau bangunan, di mana dalam PPJB perpindahan atas objek tanah dan/atau bangunan baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas objek tanah dan/atau bangunan dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak

pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, peralihan hak atasnya barulah terjadi sesudah AJB ditandatangani di depan PPAT.

Keberadaan PPJB memiliki peran yang sangat krusial sebagai langkah permulaan sebelum AJB ada. Adanya PPJB maka tidak menghalangi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya ketika PPJB ditandatangani belum ada peralihan hak atas tanah sebab pertimbangan tertentu karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak yang memerlukan supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. PPJB yang sifatnya merupakan perjanjian pendahuluan, maka pada dasarnya PPJB ini berfungsi menyiapkan perjanjian utama/perjanjian pokok yang akan dilaksanakan, pada konteks ini ialah AJB.

Pada prakteknya, jenis dari PPJB meliputi PPJB tidak lunas dan PPJB lunas. PPJB lunas memiliki klausula kuasa dalam perjanjian, artinya pihak pembeli harus memperoleh kuasa yang sifatnya absolut bagi penjaminan terselenggaranya hak pihak pembeli dalam jual-beli tersebut serta karena berbagai sebab apapun tidak akan berakhir, perjanjian ini tidak akan batal sebab salah satu pihak meninggal, tetapi hal itu berlaku turun temurun bagi segenap ahli warisnya. Sedangkan PPJB tidak lunas memiliki klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan, misalnya pihak pembeli batal untuk membeli tanah dan/atau bangunan tersebut.

Pejabat umum dengan wewenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Ketika pembuatan PPJB dipergunakan asas *contractvrijheid* (kebebasan berkontrak) karena Notaris nantinya membuat akta PPJB seperti yang para pihak kehendaki, dan masih memungkinkan untuk pihak tersebut menyerahkannya secara penuh pada Notaris mengenai muatan/isi dari PPJB tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

PPJB yang dibuat di hadapan Notaris dibuat berbentuk akta otentik dimana artinya berkekuatan pembuktian sempurna, maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antar pihak untuk melaksanakan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini bisa pula dipergunakan menjadi alat bukti yang kuat jika ke depannya terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut.

Selain itu, tentang hukum PPJB juga diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata baik dari PPJB rumah maupun PPJB tanah. Dalam pasal ini menegaskan bahwasanya pembuatan akta dihadapan notaris berkekuatan pembuktian sempurna. Karena hal itulah membuat para calon pembeli alangkah baiknya untuk

membuat PPJB dihadapan Notaris. Hal ini juga menjadi langkah penting dalam mencegah hal buruk ketika antara pembeli dan penjual timbul perselisihan.

Pembuatan akta PPJB ini biasanya dibuat oleh pihak pembeli dan pihak penjual secara langsung dengan kata sepakat. Bentuk perjanjian ini bisa berupa akta otentik dan akta dibawah tangan sesuai keperluannya. Kedua pihak harus sama-sama menyetujui dan menyepakati sejumlah klausul. Selain itu, juga bisa dijadikan sebagai perjanjian sebelum membuat AJB karena antara PPJB dan AJB memang berbeda.

2.3. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB

PPJB sebelum AJB dilakukan apabila ada kondisi tertentu yang mengharuskan untuk melakukan proses tersebut. Dalam praktiknya, PPJB seringkali digunakan oleh para pengembang (*developer*) yang dapat berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli. Oleh karena itu, harus diperhatikan dalam PPJB ini, yaitu objek PPJB, jaminan dari penjual, kewajiban pihak penjual, kewajiban pihak pembeli, dan isi setiap perjanjian yang tertuang dalam akta PPJB.

Dengan telah ditandatanganinya PPJB oleh para pihak bersama di hadapan pejabat umum, maka PPJB tersebut termasuk ke dalam akta otentik, sehingga kedudukan akta otentik tersebut bersifat sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum kepada pihak penjual.

Perlindungan hukum kepada pihak penjual merupakan pada akta PPJB memuat hak serta kewajiban dari pihak pembeli dan pihak penjual. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pihak pembeli untuk

membayar beberapa nominal uang dengan tempo waktu tertentu sesuai kesepakatan bersama, dan dihubungkan pula dengan terdapatnya persyaratan batal bila PPJB ini tidak dilakukan sebagaimana ketentuan PPJB. Pihak penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek tanah dan/atau bangunan tersebut apabila persyaratan dalam akta PPJB telah dilaksanakan, sehingga pada akhirnya pihak pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek tanah dan/atau bangunan.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli ialah wujud perlindungan hukum dalam akta PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa untuk menjual yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam akta PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh pihak penjual, maka dikarenakan hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal-hal tersebut.

Akta PPJB adalah jenis "*partij akte*", akta tersebut memuat kehendak para pihak, janji para pihak serta hak dan kewajiban para pihak, didalam akta tersebut memuat berbagai macam isi yang para pihak kehendaki di hadapan Notaris. Klausul mengenai jangka waktu pemenuhan hak dan kewajiban wajib di cantumkan pada akta PPJB, sebab akan muncul ketidakpastian untuk para pihak dalam mendapatkan hak dan kewajibannya. Suatu akta akan menjadi masalah apabila satu pihaknya tidak memenuhi prestasinya atau salah satu pihak merasa dirugikan. Hal ini menyebabkan kerugian untuk pihak yang sudah membuat dan menyepakati akta yang telah dibuat, tetapi dalam perjalanannya suatu akta

perjanjian tidak berlangsung sebagaimana yang disepakati para pihak yang membuatnya, terdapatnya kondisi yang mengakibatkan harus berakhirnya perjanjian tidak seperti kesepakatan di awal.

Terdapat faktor-faktor yang memicu batalnya akta jual beli ini, yakni harga jual beli sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak pembeli lunasi untuk periode yang sudah dijanjikan; para pihak tidak membayar luas kewajiban yang dimilikinya dalam melakukan pembayaran pajak; dan berbagai dokumen tanah yang dibutuhkan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) hingga periode waktu yang sudah diperjanjikan belumlah selesai. Maka dari itu terdapat perlindungan hukum untuk para pihak guna melindungi kepentingannya dan memberikan suatu kepastian hukum dalam akta PPJB.

Pihak pembeli juga berkewajiban utama dalam melakukan pembayaran harga dari yang dibelinya tersebut, di tempat dan pada waktu seperti yang diperjanjikan yang bersangkutan dengan tambahan peraturan bahwa apabila tidak ditentukan oleh para pihak, maka pelaksanaan pembayarannya harus pada waktu di tempat objek tanah dan/atau bangunan tersebut diserahkan. Perlindungan hukum dalam akta PPJB bisa dirumuskan oleh pihak penjual sendiri, biasanya berupa persyaratan yang umumnya dimintakan oleh penjual itu sendiri.

Dengan demikian, perlindungan hukum yang bisa diberikan pada seluruh pihak dalam PPJB bukan sebatas perlindungan hukum akta PPJB namun pula berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata dengan asas kebebasan berkontrak, dan niat baik para pihak dalam pemenuhan kesepakatan yang sudah dibuatnya.

2.4. Manfaat PPJB Sebagai Perjanjian Pendahuluan

Akta PPJB ini bersifat sementara, dalam hal ini yaitu pengikat sementara antara penjual dengan pembeli ketika para pihak menunggu proses AJB yang nantinya dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dimaksud dengan pengikat sementara ini yakni penjual bersedia mengikat kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikat diri kepada penjual untuk membeli objek tertuang dalam isi muatan PPJB.

Adapun untuk mencapai AJB, objek jual beli tersebut harus melewati beberapa tahapan, misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya, di mana diajukan ke Kantor Pertanahan setempat yang dimohonkan oleh PPAT. Proses tersebut memerlukan waktu yang tidak sedikit, sehingga apabila dikaitkan dengan keterbatasan waktu dari pihak pembeli, maka PPJB menjadi solusi untuk dapat segera melakukan proses peralihan hak tersebut.

Dari pihak penjual dan/atau developer, maka PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran pembelian objek jual beli. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB ialah upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak ke pembeli dari penjual guna terpenuhinya perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Perjanjiaan dapat melahirkan suatu kesepakatan hukum yang disebut dengan perikatan. Kesepakatan merupakan suatu pertalian hukum tentang harta benda antara pihak pembeli dan pihak penjual. Dimana para pihak telah bersepakat untuk melakukan sesuatu perikatan. Sementara itu, dalam Pasal 1313 KUHPerdara secara ringkas mendefinisikan perjanjian yakni sebuah tindakan dimana satu atau lebih orang mengikatkan dirinya pada satu atau lebih orang lainnya.

Dalam hukum, kesepakatan yang dilahirkan menganut keabsahan kebebasan berkontrak. Keabsahan dalam keleluasaan berkontrak merupakan hak istimewa untuk para pihak yang terlibat dalam suatu kesepakatan untuk dapat menyusun dan menuangkan kedalam akta PPJB. Hak Istimewa dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, semua kesepakatan yang dibuat secara sah maka berlaku menjadi perundang-undangan untuk pembuatnya.

2.5. Sebab-Sebab Lahirnya Akta PPJB

PPJB lahir dari suatu perjanjian, perjanjian mana yang dimaksud adalah perjanjian antara para pihak baik orang perorangan ataupun orang dengan badan hukum, menurut hukum perdata perjanjian lahir berdasarkan asas kesepakatan para pihak atau konsensus, konsensus atau kesepakatan adalah prasyarat utama dari sahnya suatu perjanjian. Kesepakatan yakni persesuaian pernyataan kehendak

antara satu atau lebih orang dengan pihak yang lain. Terjadinya persesuaian pernyataan kehendak ada lima cara, yakni :¹⁹

1. Bahasa yang sempurna secara lisan ;
2. Bahasa yang tertulis dan sempurna;
3. Bahasa yang tidak sempurna asalkan bisa diterima pihak lawan. Dalam prakteknya yang sering terjadi penyampaian bahasa yang tidak sempurna namun pihak lawan mampu mengerti ;
4. Bahasa isyarat asalkan pihak lawan mampu menerimanya ;
5. Diam atau membisu namun asalkan pihak lawan mampu menerima dan memahami.

Arti penting penentuan lahirnya kesepakatan penarikan kembali penawaran, ketika jangka waktu kedaluwarsa mulai dihitung, menetapkan tempat perjanjian terjadi. Beberapa teori tentang terjadinya kesepakatan, sebagai berikut yang dapat dipahami :

Teori Kehendak (*Wills Theorie*) adalah teori yang menitikberatkan pada faktor Kehendak, jika kita mengemukakan suatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki, maka kita tidak terikat pada kehendak itu. Kelemahannya adalah tidak menimbulkan kepastian hukum karena tidak ada kepastian apakah kehendak.

Teori Pernyataan (*Verklarings Theorie*) cenderung menitikberatkan pada apa yang dinyatakan seseorang. Bahwasanya kita harus bisa berpegang kepada pernyataan seorang sebab kebutuhan masyarakat menghendaki ini. Bahwa jika

¹⁹ Windari Ratna Arta, Hukum Perjanjian, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm.15

Offertee diterima *diakseptasi*, maka perjanjian terjadi serta sekiranya menjadikan para pihak terikat.

Teori Kepercayaan merupakan salah satu teori dalam mengatasi kelemahan dari dua teori tersebut di atas, kata sepakat terjadi jika ada pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya yang menjadi patokan atau pedoman teori ini adalah pernyataan seseorang, tetapi dengan batasan yang secara obyektif dapat dipercaya. Terjadinya kesepakatan jika *Offertee* bertemu dengan Akseptase. Namun, jika pihak-pihak tidak bertatap muka atau tidak berada dalam satu tempat, selanjutnya tawar-menawar untuk serah terima memakai korespondensi, kapan kesepakatan terjadi.

Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*) merupakan teori yang ketika perjanjian lahir ialah ketika pernyataan terkait penerimaan suatu penawaran dikeluarkan. Kelemahan dari teori ini adalah tidak mudah secara pasti menetapkan kapan lahirnya kesepakatan, sebab ketika surat jawaban tersebut ditulis tidak diketahui. Maka dari hal tersebut, akseptor masih bisa menarik lagi pernyataan yang dikeluarkannya sebelum dikirimkannya surat tersebut.

Teori Pengiriman (*Verzendingstheorie*) merupakan teori yang saat lahirnya perjanjian ialah ketika jawaban akseptasi dikirimkan, dengan demikian orang memiliki pegangan yang cenderung pasti terkait waktu perjanjian terjadi. Kelemahan pada teori pengiriman adalah perjanjian telah mengikat pada saat orang yang menawarkan sendiri tidak tahu tanggal berapa, sehingga tidak dapat diterima berdasarkan kepatutan.

Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*) merupakan teori yang tercipta dengan tujuan guna mengatasi kelemahan teori pengiriman. Teori ini menerangkan bahwa saat perjanjian lahir yaitu ketika diketahuinya jawaban akseptasi oleh orang yang menawarkan, yakni ketika isi jawaban diketahui oleh yang menawarkannya. Kelemahannya adalah tidak mudah dalam menentukan waktu diketahuinya isi oleh penerima surat serta bagaimana jika penerima surat tersebut membiarkan tidak dibacanya surat atau biasa disebutkan suratnya hilang.

Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*) merupakan sebagai jawaban dari kelemahan teori pengetahuan. Teori ini menerangkan bahwa saat lahirnya perjanjian ialah ketika surat jawaban diterima dari penerima penawaran, tidak peduli apakah surat dibiarkan atautkah dibuka, yang penting sudah sampai. Perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak perlu dituangkan dalam bentuk akta, baik akta dibawah tangan maupun akta otentik. Akta-akta perjanjian ialah surat tanda bukti yang berisikan hubungan hukum antar subjek, di mana salah satu subjek hukumnya memiliki hak atas suatu prestasi, dan yang lain memiliki kewajiban menjalankannya sehingga adanya akta akan memberikan kepastian hukum yaitu mengenai objeknya, para pihaknya, serta tentang kewajibanya.

Pada akta otentik tidak dimuat tentang pelaksanaan kewajiban para pihak terhadap Negara, dan juga belum ada ketentuan yang mengaturnya, seperti pelaksanaan prinsip kewajiban pajak kepada Negara, dimana Negara sebagai pemberi kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk pihak-pihak yang membuat perjanjian dengan akta sebagai bukti tertulis maka warga negara yang baik juga harus memenuhi kewajibanya terhadap negara, dengan mencantumkan

tentang pelaksanaan pembayaran pajak dalam akta yang juga dapat diatur sebagai syarat otentiknya suatu akta akan mengurangi adanya penghidaran pembayaran pajak oleh para pihak yang membuat akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang.

