

ANALISIS KETENTUAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA: TINJAUAN TERHADAP ASPEK KEABSAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA

Gunawan Widjaja¹, Samsuto²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia

Email: widjaja_gunawan@yahoo.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received :15-03-2024

Revised : 20-03-2024

Accepted :25-03-2024

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Hukum Perdata, Aspek Keabsahan, Penyelesaian Sengketa*

DOI:10.62335

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan instrumen hukum yang vital dalam transaksi properti di Indonesia, dan dalam konteks hukum perdata, keabsahan dan penyelesaian sengketa dalam PPJB menjadi aspek penting yang perlu dianalisis secara mendalam. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan PPJB dalam perspektif hukum perdata, khususnya dengan tinjauan terhadap aspek keabsahan perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalamnya. Melalui pendekatan deskriptif-analitis, penelitian ini menyajikan kerangka pemahaman mengenai keabsahan PPJB, termasuk kesepakatan para pihak, objek perjanjian, kemampuan hukum, dan tujuan yang sah, serta mekanisme penyelesaian sengketa seperti mediasi, arbitrase, dan penyelesaian melalui pengadilan. Hasil analisis menunjukkan bahwa keberlakuan suatu perjanjian sangat bergantung pada pemenuhan unsur-unsur keabsahan yang telah diatur dalam hukum perdata. PPJB yang baik harus memuat ketentuan yang jelas dan tegas mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Dengan demikian, PPJB dapat menjadi instrumen yang kuat dalam mengatur transaksi properti, memberikan kepastian hukum bagi para pihak, dan meminimalkan risiko perselisihan di masa mendatang. Penelitian ini memberikan kontribusi pada pemahaman mengenai implikasi hukum dari PPJB dalam praktik transaksi properti di Indonesia, serta menyoroti pentingnya kepatuhan terhadap aspek keabsahan dan penyelesaian sengketa dalam penyusunan perjanjian properti.

PENDAHULUAN

Perkembangan pasar properti yang pesat belakangan ini, terutama di perkotaan, menandai pertumbuhan pesat dalam industri konstruksi dan properti. Transaksi properti menjadi semakin kompleks, dengan melibatkan berbagai aspek seperti perizinan, regulasi, dan persyaratan hukum

yang semakin rumit. Di sisi lain, peningkatan mobilitas penduduk dan urbanisasi juga mendorong permintaan akan hunian yang lebih tinggi.¹

Namun, bersamaan dengan pertumbuhan ini, muncul pula berbagai tantangan dan masalah hukum terkait transaksi properti, termasuk masalah yang berkaitan dengan PPJB. Ketidakjelasan dalam ketentuan PPJB dan potensi ketidakadilan dalam praktik-praktik bisnis seringkali menimbulkan konflik antara penjual dan pembeli properti. Kasus-kasus penyalahgunaan, penipuan, atau ketidaksesuaian antara harapan dan kenyataan menjadi perhatian serius dalam pengembangan kerangka hukum yang lebih solid.²

Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang PPJB dalam konteks hukum perdata menjadi penting. Melalui analisis yang cermat, dapat diidentifikasi kelemahan dan potensi risiko dalam PPJB, serta diusulkan langkah-langkah perbaikan untuk meningkatkan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, latar belakang ini menjadi dasar yang kuat untuk penelitian lebih lanjut dalam mengeksplorasi implikasi dan perlindungan yang tersedia dalam PPJB.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah instrumen hukum yang umum digunakan dalam transaksi properti, terutama dalam pembelian unit apartemen atau rumah. PPJB menetapkan persyaratan dan hak serta kewajiban bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Dalam konteks hukum perdata, PPJB menjadi dokumen yang mengatur hubungan antara penjual dan pembeli, serta menentukan hak dan kewajiban mereka.

Dalam era pertumbuhan ekonomi yang pesat, khususnya di sektor properti, PPJB menjadi semakin relevan. Namun, kendati memiliki peran penting dalam menjaga kejelasan dan kepastian hukum dalam transaksi properti, PPJB sering kali menjadi sumber konflik antara penjual dan pembeli. Berbagai permasalahan muncul seiring dengan ketidakjelasan ketentuan dalam PPJB dan berbagai ketidakpastian yang mungkin terjadi dalam praktiknya.⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah instrumen hukum yang sangat penting dalam transaksi properti di Indonesia. Sebagai dokumen yang mengatur hubungan antara penjual dan pembeli, serta menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, PPJB memiliki implikasi yang signifikan dalam konteks hukum perdata. Dalam analisis yang mendalam terhadap PPJB, fokus utama akan diberikan pada dua aspek krusial, yaitu keabsahan perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa.

Aspek pertama yang akan dibahas adalah keabsahan perjanjian. Keberlakuan suatu perjanjian sangat tergantung pada pemenuhan unsur-unsur keabsahan yang telah diatur dalam hukum perdata. Aspek keabsahan mencakup sejumlah kriteria, termasuk adanya kesepakatan yang sah antara pihak-pihak yang berkontrak, objek yang menjadi subjek perjanjian, kemampuan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian, serta tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. Analisis terhadap keabsahan PPJB akan memberikan pemahaman yang mendalam mengenai validitas dan *enforceability* dari perjanjian tersebut.⁵

Konteks hukum perdata sebagai kerangka analisis juga menjadi relevan mengingat peran pentingnya dalam menetapkan hak dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian. Dalam

¹ Audrey Bintang Silado and Moody R Syailendra, "Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah," *UNES Law Review* 6, No.2 (2023): 5647–5658.

² Diah Ayu Saraswita, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling," *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* 5, No.2 (2019): 223–229.

³ Ni Luh Yunik Sri Antari, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah," *Acta Comitatus* 3, No.2 (2018): 280–290.

⁴ Siti Afrah Afifah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah," *Syah Kuala Law Journal* 4, No.2 (2020): 123–140.

⁵ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan," *Jurnal Yuridis* 8, No.2 (2021): 298–311.

konteks transaksi properti, aspek keabsahan PPJB menjadi krusial untuk memastikan validitas dan *enforceability* dari perjanjian tersebut.⁶

Sementara itu, penyelesaian sengketa juga menjadi fokus penting dalam analisis PPJB. Transaksi properti sering kali melibatkan risiko perselisihan antara para pihak, sehingga mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif sangat diperlukan untuk mengelola risiko tersebut.

Dengan demikian, analisis terhadap ketentuan PPJB dalam perspektif hukum perdata, khususnya terkait dengan keabsahan perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa, menjadi *esensial* dalam memahami peran serta implikasi hukum dari perjanjian tersebut dalam konteks transaksi properti di Indonesia. Melalui analisis yang mendalam terhadap kedua aspek tersebut, kita dapat memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kedudukan hukum PPJB serta implikasinya dalam praktik hukum perdata.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kepustakaan dan bersifat kualitatif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu dengan memanfaatkan data-data yang sudah tersedia, misalnya dalam bentuk tulisan-tulisan yang sudah diterbitkan, seperti yang dimuat dalam buku, jurnal, dan artikel, yang kemudian diolah secara benar untuk menemukan pengetahuan baru sehingga bermanfaat bagi akademisi dan masyarakat umum⁷. Prosedur dan langkah-langkah penyelidikan informasi dimulai dengan studi penulisan, bermacam-macam informasi ide yang dieksplorasi, konseptualisasi, pemeriksaan dan penyelesaian. Kajian pustaka atau studi pustaka merupakan kegiatan yang diwajibkan dalam suatu penelitian, khususnya penelitian akademik yang tujuan utamanya yaitu dalam mengembangkan aspek teoritis maupun aspek manfaat praktis. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menguji norma yang pada penelitian ini menjadi fokus pembahasan, yaitu keabsahan perjanjian dan pengaturan mengenai penyelesaian sengketa dalam suatu PPJB.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu instrumen hukum yang umum digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia. PPJB menjadi dasar hukum yang mengatur hubungan antara penjual dan pembeli properti, serta menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam transaksi tersebut. Dalam konteks hukum perdata, PPJB memiliki peran yang sangat penting karena menjadi landasan untuk menilai keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian tersebut. Analisis terhadap keabsahan PPJB menjadi esensial dalam memastikan validitas dan *enforceability* dari perjanjian tersebut. Keberlakuan suatu kontrak sangat tergantung pada pemenuhan unsur-unsur keabsahan, seperti kesepakatan para pihak, kemampuan hukum, dan tujuan yang sah. Oleh karena itu, penelitian terhadap ketentuan PPJB dalam kaitannya dengan aspek keabsahan menjadi penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut memiliki dasar hukum yang kuat.⁸

Dalam konteks analisis ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum perdata, berikut adalah syarat-syarat sah perjanjian⁹ yang harus dipertimbangkan dalam tinjauan terhadap aspek keabsahan dan penyelesaian sengketa:

a. Kapasitas Hukum

Para pihak yang terlibat dalam PPJB harus memiliki kapasitas hukum atau kecakapan bertindak dalam hukum untuk melakukan transaksi penjualan maupun pembelian properti, termasuk kewenangan yang melekat pada diri individu yang mampu untuk melakukan

⁶ Afifah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah."

⁷ Moh Nazir, "Metode Penelitian, Bogor: Ghalia Indonesia," *Jurnal Pendidikan Agama Islam* (2005).

⁸ Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 2, No.1 (2018): 1–18.

⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers (2003): 93-94.

perbuatan huku, sekaligus untuk memiliki atau melepaskan hak atas suatu property tertentu¹⁰.

- b. **Konsensus atau Kesepakatan**
PPJB harus didasarkan pada kesepakatan yang bebas, sukarela, dan tanpa paksaan antara penjual dan pembeli, ataupun terjadinya kekhilafan atau bahkan penipuan oleh salah satu pihak dalam PPJB tersebut.
- c. **Objek yang Dapat Dipindahtangankan**
Properti yang menjadi objek PPJB harus sah secara hukum, memiliki kepemilikan yang jelas, dan dapat dipindahtangankan menurut hukum yang berlaku.¹¹
- d. **Tujuan yang Sah**
Tujuan dari PPJB harus sah menurut hukum, tidak melanggar ketentuan hukum atau kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
- e. **Bentuk yang Sesuai¹²**
PPJB mungkin memerlukan bentuk tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti pembuatan akta notaris atau persyaratan tertulis lainnya.

Dengan memperhatikan semua syarat sah perjanjian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang tepat, PPJB dapat dianggap sah dan dapat memberikan jaminan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti.¹³

Selain itu, aspek penyelesaian sengketa dalam PPJB sangat penting untuk memitigasi potensi konflik yang mungkin timbul di masa mendatang. Dengan memuat ketentuan yang jelas mengenai mekanisme penyelesaian sengketa, PPJB dapat menjadi instrumen yang efektif dalam mengelola risiko perselisihan. Mekanisme penyelesaian sengketa yang umum termasuk mediasi, arbitrase, atau penyelesaian melalui pengadilan¹⁴. Memasukkan ketentuan ini ke dalam PPJB memberikan para pihak jaminan bahwa perselisihan dapat diselesaikan secara adil dan efisien sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam perspektif hukum perdata, kepatuhan terhadap regulasi juga menjadi faktor kunci dalam analisis PPJB. Para pihak yang terlibat dalam transaksi properti harus memastikan bahwa semua ketentuan yang tercantum dalam PPJB sesuai dengan regulasi yang berlaku. Hal ini mencakup memastikan kepemilikan properti, pembayaran pajak, biaya-biaya terkait transaksi properti, serta ketentuan-ketentuan lain yang relevan. Kepatuhan terhadap regulasi memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan meminimalkan risiko terkait dengan pelanggaran hukum di masa mendatang.

¹⁰ Ketentuan ini berkaitan dengan kapasitas sebagai diri pribadi atau perwakilan pemegang kuasa, serta ketentuan khusus dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang secara formil telah menentukan siapa-siapa saja yang menurut hukum boleh menjadi pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai serta Hak Pengelolaan yang diatur secara terpisah.

¹¹ Dalam konteks yang demikian, hanya objek yang diperjualbelikan harus sudah pasti meskipun hanya sebatas PPJB saja. Ini berarti sudah harus ada jenis rumah, tipe rumah, jalan dan nomor rumah, spesifikasi rumah, uraian tentang tanah dan Hak atas Tanahnya, harga jual serta semua hal yang berhubungan dengan rumah atau bangunan yang dibeli serta bidang tanahnya serta harga dan tata cara pembayaran, serta proses penyelesaian sengketa dalam hal terjadi perbedaan penafsiran, ingkar janji atau hal-hal lainnya yang tidak berjalan sesuai kehendak para pihak dalam PPJB tersebut.

¹² Ketentuan ini merupakan ketentuan dalam perjanjian formil, yang mensyaratkan bentuk khusus perjanjian, yang merupakan ketentuan atau syarat tambahan di luar syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

¹³ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, No.1 (2021): 177-181.

¹⁴ Gunawan Widjaja. Arbitrase. Jakarta: Rajawali Pers (2000):25-39

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh pengembang properti dalam transaksi jual beli memiliki beberapa alasan yang mendasar:

1. **Proteksi Hukum**
PPJB memberikan kedua belah pihak, baik pengembang maupun pembeli, perlindungan hukum. Dokumen ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak secara jelas dan terperinci, sehingga mengurangi risiko sengketa di masa depan.
2. **Jaminan Penyelesaian Transaksi**
PPJB menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum transaksi selesai dilakukan. Hal ini memberikan jaminan bahwa transaksi akan diselesaikan dengan baik dan sesuai dengan yang diharapkan.
3. **Membangun Kepercayaan**
Penggunaan PPJB membantu membangun kepercayaan antara pengembang dan pembeli properti. Dengan memiliki dokumen yang mengatur transaksi secara resmi dan terperinci, pembeli akan merasa lebih percaya diri untuk melakukan pembelian.
4. **Persyaratan Perizinan**
Di beberapa negara, PPJB bisa menjadi persyaratan hukum yang diperlukan untuk mendapatkan izin pembangunan atau perizinan lainnya dari pemerintah. Oleh karena itu, pengembang akan menggunakan PPJB untuk memenuhi persyaratan tersebut.
5. **Penerapan Pembayaran Bertahap**
Dalam beberapa kasus, PPJB memungkinkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres pembangunan properti. Hal ini memberikan fleksibilitas kepada pembeli untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kemajuan proyek.
6. **Perlindungan Bagi Pembeli**
PPJB memberikan perlindungan kepada pembeli terhadap kemungkinan pengembang gagal memenuhi kewajibannya, seperti tidak menyelesaikan pembangunan properti atau tidak menyerahkan unit properti sesuai dengan kesepakatan.¹⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum perdata dengan fokus pada aspek keabsahan dan penyelesaian sengketa merupakan hal yang sangat penting dalam memahami dan menganalisis kontrak tersebut secara komprehensif:

1. **Keabsahan Perjanjian**
Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran yang sangat penting dalam transaksi properti di Indonesia. Keabsahan suatu perjanjian menjadi landasan utama dalam menentukan validitas serta enforceability dari kontrak tersebut. Dalam konteks PPJB, keberlakuan suatu perjanjian sangat tergantung pada pemenuhan unsur-unsur keabsahan yang telah diatur dalam hukum perdata. Salah satu unsur utama keabsahan perjanjian adalah adanya kesepakatan yang sah antara pihak-pihak yang berkontrak. Kesepakatan ini harus dilakukan secara sukarela dan tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak lain. Selain itu, objek yang menjadi subjek perjanjian juga harus sah, yakni sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.¹⁶
Terakhir, keberlakuan suatu perjanjian juga bergantung pada tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. PPJB yang bertujuan untuk melakukan transaksi properti secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum perdata akan memiliki keabsahan yang kuat. Namun, jika tujuan dari perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum, misalnya untuk melakukan tindakan yang melanggar norma-norma hukum yang berlaku, maka perjanjian tersebut tidak akan sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang

¹⁵ Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah."

¹⁶ Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya," *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, No.2 (2020): 243–259.

berlaku. Oleh karena itu, dalam analisis keabsahan perjanjian PPJB, aspek-aspek tersebut menjadi krusial untuk dievaluasi demi memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi semua persyaratan keabsahan yang ditetapkan oleh hukum perdata.

2. Ketentuan dalam PPJB

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah dokumen hukum yang mengatur berbagai aspek transaksi jual beli properti antara penjual dan pembeli. Di dalam PPJB, terdapat sejumlah ketentuan yang mengatur hak, kewajiban, serta tanggung jawab kedua belah pihak. Pertama-tama, PPJB harus mencantumkan informasi terperinci mengenai pihak-pihak yang terlibat, termasuk identitas lengkap penjual dan pembeli, beserta informasi terkait kepemilikan properti yang akan dijual. Hal ini diperlukan agar dapat dipastikan bahwa kedua belah pihak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi tersebut.

Selanjutnya, PPJB juga harus mencakup ketentuan mengenai harga jual dan pembayaran properti. Ketentuan ini harus jelas dan lengkap, termasuk kesepakatan harga jual yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, serta cara pembayaran yang akan dilakukan. Penulisan yang jelas dan tegas mengenai ketentuan harga dan pembayaran ini sangat penting untuk menghindari ketidakpastian atau perselisihan di kemudian hari terkait dengan pembayaran properti.

Terakhir, PPJB juga harus mencakup ketentuan terkait dengan risiko dan kerugian properti. Hal ini mencakup risiko bencana alam, kebakaran, atau kerusakan lainnya yang mungkin terjadi pada properti sebelum serah terima dilakukan. Dengan menetapkan ketentuan mengenai risiko dan kerugian properti secara jelas dalam PPJB, para pihak dapat memahami tanggung jawab mereka terkait dengan kondisi properti sebelum serah terima dilakukan, serta mengatur langkah-langkah yang diperlukan untuk mengurangi risiko kerugian.

3. Penyelesaian Sengketa

Sebuah PPJB juga sebaiknya mencakup ketentuan mengenai penyelesaian sengketa antara para pihak jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Tinjauan terhadap mekanisme penyelesaian sengketa tersebut dapat meliputi mediasi, arbitrase, atau pengajuan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketersediaan dan kejelasan mekanisme penyelesaian sengketa ini akan meminimalkan ketidakpastian dan risiko perselisihan di masa mendatang.¹⁷

Penyelesaian sengketa merupakan aspek penting dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena transaksi properti tidak jarang melibatkan potensi konflik antara penjual dan pembeli. PPJB yang baik seharusnya mencakup ketentuan yang jelas mengenai mekanisme penyelesaian sengketa untuk mengatasi potensi perselisihan yang mungkin timbul di masa mendatang. Salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang umum diatur dalam PPJB adalah mediasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga netral yang berperan sebagai mediator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan damai secara sukarela.

Dengan demikian, mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur dalam PPJB menjadi sangat penting untuk memastikan penyelesaian yang efisien dan efektif dari perselisihan yang mungkin timbul antara penjual dan pembeli properti. Melalui ketentuan yang jelas dan tegas mengenai penyelesaian sengketa, PPJB dapat menjadi instrumen yang efektif dalam mengelola risiko sengketa dan menjaga keberlangsungan transaksi properti yang lancar dan berkelanjutan.

4. Kepatuhan Terhadap Regulasi

¹⁷ Vicky Caesar Elang Palar and Mohamad Fajri Mekka, "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, No.1 (2023): 35–48.

Dalam konteks transaksi properti, kepatuhan terhadap regulasi merupakan aspek yang sangat penting untuk dipertimbangkan dalam penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Regulasi yang berlaku mencakup berbagai undang-undang, peraturan, dan kebijakan yang mengatur transaksi properti di Indonesia. PPJB yang baik haruslah memastikan bahwa semua ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut sesuai dengan regulasi yang berlaku.¹⁸

Salah satu regulasi yang harus dipatuhi adalah ketentuan mengenai kepemilikan properti. PPJB harus memastikan bahwa transaksi jual beli properti yang diatur dalam perjanjian tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur kepemilikan properti di Indonesia. Hal ini mencakup memastikan bahwa penjual memiliki hak kepemilikan yang sah atas properti yang dijual, serta bahwa proses transfer kepemilikan dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh hukum.

Selain itu, PPJB juga harus mematuhi ketentuan mengenai pajak dan biaya-biaya terkait transaksi properti. Hal ini mencakup kewajiban pembayaran pajak atas transaksi jual beli properti, serta biaya-biaya lain seperti biaya notaris, biaya balik nama, dan biaya administrasi lainnya. PPJB yang baik seharusnya mengatur secara jelas dan tegas mengenai pembagian biaya-biaya tersebut antara penjual dan pembeli, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁹

Dengan demikian, kepatuhan terhadap regulasi merupakan aspek yang sangat penting dalam penyusunan PPJB. PPJB yang mematuhi regulasi yang berlaku akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan meminimalkan risiko terkait dengan pelanggaran hukum di masa mendatang. Oleh karena itu, dalam menyusun PPJB, penting bagi para pihak untuk mengkaji dan memastikan bahwa semua ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam transaksi properti di beberapa negara, terutama dalam konteks pembelian unit properti dalam suatu proyek perumahan atau apartemen. PPJB sering kali disebut sebagai perjanjian bersyarat karena mengikat para pihak berdasarkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sebelum transaksi dapat diselesaikan sepenuhnya.

Dalam sebuah PPJB, pembeli setuju untuk membeli unit properti yang ditawarkan oleh pengembang dengan membayar sejumlah uang muka (biasanya disebut sebagai Down Payment/DP) kepada pengembang. Pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara bertahap, tergantung pada progres pembangunan properti. Penyerahan properti kepada pembeli baru akan dilakukan setelah properti tersebut selesai dibangun dan memiliki izin hunian (SHM atau SHGB), sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam PPJB.

PPJB mengatur berbagai aspek yang relevan dengan transaksi jual beli properti, termasuk jadwal pembayaran, spesifikasi properti, hak dan kewajiban pembeli dan pengembang, serta berbagai ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pembelian properti. Selain itu, PPJB juga mengatur resiko dan kewajiban yang mungkin timbul sepanjang proses pembangunan dan pengambilalihan properti, seperti keterlambatan pembangunan, cacat konstruksi, atau perubahan spesifikasi.

Salah satu ciri khas PPJB adalah adanya klausul pembatalan yang menetapkan kondisi-kondisi di mana perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Misalnya, pembeli mungkin memiliki hak

¹⁸ Alusianto Hamonangan, Mhd Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 3, No.2 (2021): 239–255.

¹⁹ Liza Dameria Marbun, Budiman Ginting, and Detania Sukarja, "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia," *Recht Studiosum Law Review* 2, No. 2 (2023): 63–80.

untuk membatalkan PPJB dan mendapatkan pengembalian uang muka jika pengembang gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dengan demikian, PPJB memberikan kerangka kerja yang jelas dan terperinci bagi pembelian properti dalam suatu proyek pembangunan, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak, yaitu pengembang dan pembeli. PPJB juga memastikan bahwa transaksi jual beli properti dapat berjalan dengan lancar, aman, dan sesuai dengan harapan para pihak yang terlibat.

Dalam rangkaian dengan Pasal 1320 KUHPerdara, PPJB harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam pasal tersebut. Ini berarti bahwa PPJB harus dibuat atas dasar kesepakatan bebas dari paksaan, penipuan, atau kesalahan, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, dalam konteks perikatan bersyarat yang diatur dalam Pasal 1263-1268 KUHPerdara, PPJB juga dapat mengandung unsur perikatan bersyarat. Misalnya, PPJB dapat mencantumkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak sebelum perjanjian menjadi mengikat secara penuh. Dalam hal ini, PPJB harus jelas mengatur syarat-syarat tersebut serta konsekuensi yang akan timbul jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi.

Dengan demikian, PPJB tidak hanya menjadi alat untuk mengikat para pihak dalam transaksi jual beli, tetapi juga memainkan peran penting dalam menjaga kepastian hukum, memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, dan mengatur perikatan bersyarat sesuai dengan ketentuan Pasal 1263-1268 KUHPerdara.

KESIMPULAN

Keabsahan PPJB menjadi landasan utama dalam menilai validitas dan enforceability dari perjanjian tersebut. Keberlakuan suatu perjanjian sangat bergantung pada pemenuhan unsur-unsur keabsahan, seperti adanya kesepakatan yang sah antara pihak-pihak yang berkontrak, objek yang menjadi subjek perjanjian, kemampuan hukum para pihak, serta tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. Analisis terhadap keabsahan PPJB menjadi esensial dalam memastikan bahwa perjanjian tersebut memiliki dasar hukum yang kuat serta dapat dijalankan secara efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penyelesaian sengketa dalam PPJB harus diatur dengan jelas dan tegas. Transaksi properti tidak jarang melibatkan risiko perselisihan antara para pihak, sehingga mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif menjadi penting untuk mengelola risiko tersebut. PPJB dapat mencakup berbagai mekanisme penyelesaian sengketa, seperti mediasi, arbitrase, atau penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa yang diatur dengan baik dalam PPJB akan membantu para pihak untuk menyelesaikan perselisihan dengan cara yang efisien dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, Muhammad Zaky, Iga Gangga Santi Dewi, and Ery Agus Agus Priyono. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan." *PROGRESIF: Jurnal Hukum* 16, No.2 (2022): 130–148.
- Afifah, Siti Afrah. "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah." *Syiah Kuala Law Journal* 4, No.2 (2020): 123–140.
- Antari, Ni Luh Yunik Sri. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah." *Acta Comitatus* 3, No.2 (2018): 280–290.
- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8, No.2 (2021): 298–311.

- Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 3, No.2 (2021): 239–255.
- Kurniawati, Leny. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 2, No.1 (2018): 1–18.
- Marbun, Liza Dameria, Budiman Ginting, and Detania Sukarja. "Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia." *Recht Studiosum Law Review* 2, No.2 (2023): 63–80.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers (2003).
- Nazir, Moh. "Metode Penelitian, Bogor: Ghalia Indonesia." *Jurnal Pendidikan Agama Islam* (2005).
- La Ode, Edi Kurniawan. "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 1, No.2 (2019): 93–108.
- Palar, Vicky Caesar Elang, and Mohamad Fajri Mekka. "Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, No.1 (2023): 35–48.
- Putri, Dewi Kurnia. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, No.4 (2017): 623–634.
- Putri, Zora Febriena Dwithia Hidayat. "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Dedikasi Hukum* 1, No.2 (2021): 135–143.
- Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, No.2 (2020): 243–259.
- Sanjaya, Sem. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* 3, No.4 (n.d.): 3.
- Saraswita, Diah Ayu. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre-Project Selling." *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* 5, No.2 (2019): 223–229.
- Silado, Audrey Bintang, and Moody R Syailendra. "Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah." *UNES Law Review* 6, No.2 (2023): 5647–5658.
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Anak Hebat Indonesia, 2018.
- Utama, Putu Arya Bagus, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, No.1 (2021): 177–181.
- Widjaja, Gunawan. *Arbitrase*. Jakarta: Rajawali Pers (2000)