

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan

Dian Apriandini^{1*}, Amad Sudiro²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

*email: dianapriandini@gmail.com

Diterima: 4 Juni 2023

Direvisi: 7 Juni 2023

Disetujui: 1 Juli 2023

Abstrak

Pemegang akta perjanjian pengikatan jual beli (pembeli) terhadap pembelian tanah atau rumah sering kali dirugikan ketika pengembang selaku penjual dinyatakan pailit oleh pengadilan, yang otomatis seluruh harta kekayaannya pada saat itu dan selama proses pailit akan masuk ke dalam *boedel* pailit. Namun, terdapat pengecualian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memiliki kekuatan hukum. Untuk menganalisis dan mengkaji hal tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini. *Pertama*, bagaimana kekuatan hukum atas PPJB lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari *developer* yang dipailitkan berdasarkan hukum nasional? *Kedua*, bagaimana pertimbangan hakim terhadap status PPJB lunas yang belum mendapatkan pemecahan sertipikat dari *developer* yang dipailitkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 481 K/Pdt.Sus-Pailit/2020? Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif berupa data sekunder yang didukung oleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang mana seluruh data bersumber dari studi kepustakaan. Hasil penelitian ini ialah mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah, telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Selain itu, PPJB yang kuat ialah yang dibuat di hadapan Notaris. Dalam pertimbangannya, Hakim telah mengabaikan bukti P-3 dan petunjuk Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Hal ini menandakan bahwa terdapat kekeliruan dan secara tidak langsung juga telah mencederai prinsip perlindungan hukum yang seyogyanya harus dilakukan oleh seorang Hakim.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum; Kepailitan; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Sertipikat.

Abstract

The holder of a deed of sale and purchase agreement (buyer) for the purchase of land or a house is often disadvantaged when the developer, as the seller, is declared bankrupt by the court, which automatically means all of his assets at that time and during the bankruptcy process will enter the bankruptcy estate. However, there is an exception to the Sale and Purchase Agreement (PPJB), which has legal force. To analyze and review this matter, the problem formulations in this research are First, what is the legal force of a paid-up PPJB that has not yet received a certificate solution from a bankrupt developer based on national law? Second, what is the judge's consideration of the status of a paid-up PPJB that has not received a certificate split from a bankrupt developer based on Supreme Court Decision Number 481 K/Pdt.Sus-Bankruptcy/2020? The method used in this research is normative legal research in the form of secondary data supported by primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials, where all data comes from literature studies. The result of this research is that, referring to Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016, there is an explanation that the transfer of land rights based on PPJB legally occurs if the buyer has paid the full price of the land, has controlled the object of sale and purchase, and is carried out in good faith. In addition, a strong PPJB is one that is made before a Notary. In his reasoning, the Judge has ignored Exhibit P-3 and the instructions of Supreme Court Circular Letter No. 4/2016. This indicates that there is an error and, indirectly, has also harmed the principle of legal protection that should be carried out by a judge.

Keywords: Legal Power; Bankruptcy; Sale and Purchase Agreement; Certificate.



A. PENDAHULUAN

Terdapat banyak cara untuk memperoleh hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui perbuatan hukum dengan peralihan hak. Peralihan hak dapat dilakukan dengan cara jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.¹ Namun, pada penelitian ini, pembahasan akan lebih memfokuskan perolehan hak atas tanah dengan cara perjanjian.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.² Adapun menurut Abdul Kadir Mohammad, merumuskan kembali perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³ Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Pada Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

"Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya."

Kemudian, Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi:

"Jual beli dianggap telah terjadi antara ke dua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dikatakan bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan pula pengertian jual beli, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun pada praktiknya, terdapat beberapa keadaan tertentu yang membuat jual beli tidak dapat dilakukan secara terang dan tunai pada saat yang dikehendaki oleh para pihak. Hal ini mengakibatkan tidak dapatnya dibuat suatu akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dahulu penjualan tanahnya, hal tersebut juga berlaku

¹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, ed., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan 43 (Jakarta: Balai Pustaka, 2017) Pasal 1313.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 35.

terhadap pihak pembeli yang harus menunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya agar persyaratan tersebut dapat dipenuhi.

Atas dasar keadaan tersebut dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan sebagaimana kewajiban seseorang yang akan memperoleh hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan haknya sebagaimana aturan yang berlaku, maka ditemukan suatu terobosan hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau biasa disingkat (PPJB).

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut, diantaranya sertifikat yang masih dalam proses ataupun ada pembayaran yang belum dibayarkan secara lunas.⁴ Tujuan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah untuk mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli walaupun jual belinya belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat kesepakatan penjualan disertai pembayaran oleh pembeli kepada penjual serta kapan waktu dilakukannya jual beli di hadapan PPAT dan syarat lainnya yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli).

Terdapat 2 (dua) jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki perbedaan dengan Akta Jual Beli (AJB) di mana dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pihak pembeli dan pengembang dikarenakan suatu keadaan, syarat atau unsur dalam jual beli belum terpenuhi sedangkan dalam akta jual beli, segala syarat dan unsur jual beli sudah terpenuhi. Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli ialah Notaris, sedangkan untuk Akta Jual Beli dibuat di hadapan PPAT setempat.

Pada perkembangannya, sering terjadi permasalahan hukum mengenai jual beli dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikaitkan dengan pengembang selaku penjual yang kemudian dinyatakan pailit dan seluruh harta kekayaannya pada saat itu dan selama proses pailit akan masuk ke dalam *boedel* pailit. Seperti halnya permasalahan hukum pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 481 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

PT. Asmawi Agung Corporation menjual sebidang tanah beserta bangunan kepada Stephanus pada tahun 1996 secara lunas dengan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Status tanah hingga saat ini belumlah bersertipikat dikarenakan tanah ini ialah bagian dari sertifikat induk Nomor 1156/sisa/Pulo Gebang.

Pada tahun 2000 PT. Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 05/PAILIT/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst. Namun, Stephanus selaku pemilik sah sebidang tanah yang telah lunas sebelum PT. Asamawi Agung Corporation dinyatakan pailit, pada tahun 2011 menjual sebidang tanahnya tersebut kepada Darlis Pangaribuan. Darlis Pangaribuan pun akhirnya melakukan upaya gugatan dengan dasar upaya gugatan lain-lain.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam terkait kekuatan hukum pada perjanjian pengikatan Jual Beli lunas yang dimasukkan ke dalam *boedel* pailit.

⁴ Antarin Prasanthi Sigit, "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 10, no. 2 (2021): 173-186, <https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1452>.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif dengan data berupa data sekunder yang didukung oleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang mana seluruh data dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan atau (*library research*). Kemudian, pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*the case approach*).⁵ Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang akan ditangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁶ Selanjutnya dianalisis dengan metode normatif kualitatif yaitu suatu metode yang berusaha untuk memaparkan data disertai analisa yang mendalam berdasarkan peraturan perundang-undangan, konsep, teori, pandangan para ahli hukum maupun menurut pandangan penulis, kemudian dilakukan interpretasi untuk menarik suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian ini.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sebelum masuk lebih dalam untuk membahas terkait kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli, maka penulis akan menjelaskan terlebih dahulu tentang apa itu perjanjian pengikatan jual beli sendiri. Perjanjian pengikatan jual beli sendiri atau yang lebih dikenal dengan sebutan PPJB secara sederhana memiliki arti dokumen autentik yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli. Namun, berbeda dengan Akta Jual Beli (AJB), yang di dalamnya terdapat hukum pemindahan hak atas tanah.

Selain dikenal dengan sebutan PPJB, ada juga beberapa orang yang sering mem bahas nya dengan pengertian akta pengikatan jual beli atau hanya sekedar perjanjian atau biasa disebut dengan PJB, bahkan, tidak jarang juga orang akan membahas tentang surat perjanjian jual beli tanah dan surat jual beli tanah. Meskipun demikian, satu hal lain yang perlu dipahami ialah semua penamaan tersebut dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu Notaris.

Penting untuk diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Meski demikian, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya yaitu PP No. 14 Tahun 2016 dan aturan perubahannya.

Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.⁷ Kemudian, dalam peraturan yang sama didefinisikan juga bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), hlm. 136.

⁶ *Ibid.*, hlm. 24.

⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (LN No. 22 Tahun 2021, TLN No. 6624) Pasal 1 angka 10.

pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tinggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.⁸

Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sifat mengikat ini akan terjadi apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Terdapat 2 (dua) jenis dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas, memiliki arti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang baru merupakan janji-janji karena harganya belum dilunasi.⁹ Kemudian ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya.¹⁰

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Adapun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹²

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan mengenai PPJB yang harus memenuhi syarat yaitu:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Syarat-syarat tersebut harus terpenuhi secara keseluruhan atau kumulatif yang tidak dapat dipisahkan.

Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum sebagaimana ditegaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang

⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

⁹ Fully Handayani Ridwan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)* (Banten: Makalah Kuliah Magang Bersama Pengurus Wilayah Banten, 2023), hlm. 6-7.

¹⁰ Retno Kus Setyowati dan Asmaniar, “Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas,” *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2020): 57–66, <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.362>.

¹¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (LN No. 22 Tahun 2021, TLN No. 6624) Pasal 22 ayat (3) dan (5).

¹² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893) Pasal 1 angka 1.

itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Selain itu, tentang hukum PPJB juga diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata baik PPJB rumah maupun PPJB tanah. Dalam pasal ini menegaskan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹³ Dengan demikian, apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka PPJB adalah juga merupakan bukti peralihan hak atas tanah yang cukup kuat.

Pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 481 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 menjelaskan bahwa Tergugat semula Penggugat (Darlis) mendalilkan objek sengketa adalah milik Penggugat didasarkan pada Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 210 yang dilakukan antara Tergugat semula Penggugat (Darlis) dengan Turut Tergugat II (Stephanus) di hadapan Turut Tergugat IV selaku Notaris pada tanggal 30 Juni 2011. Sedangkan Penggugat semula Tergugat I (PT. Asmawi Agung Corporation) sebagai pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/sisa/Pulo Gebang telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 05/Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 Februari 2000. Maka, sesuai ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, kepailitan meliputi seluruh kekayaan debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan. Dengan demikian objek sengketa sejak 28 Februari 2000 berada dalam status sita umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah yang telah diperjanjikan lebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan. Dengan demikian, Perjanjian Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 210 tanggal 30 Juni 2011 adalah sebatas perjanjian bagi pihak-pihak yang membuatnya saja, akan tetapi tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/sisa/Pulo Gebang tercatat atas nama PT. Asmawi Agung Corporation yang dinyatakan pailit pada tanggal 28 Februari 2000.

Atas pertimbangan tersebut di atas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat semula Tergugat selaku Kurator PT. Asmawi Agung Corporation yang memasukkan objek sengketa sebagai *boedel* pailit.¹⁴ sebagaimana telah dipertimbangkan pada konvensi, objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1156/sisa/Pulo Gebang adalah termasuk harta pailit yang tidak dapat dialihkan setelah putusan pernyataan pailit *a quo* diucapkan. Mahkamah Agung tidak akan menilai perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak baik sebelum maupun sesudah putusan pailit mengenai objek sengketa. Para pihak tersebut masing-masing dapat menuntut dengan siapa ia membuat perjanjian.

Hasil kajian penulis dari pertimbangan tersebut, terdapat beberapa hal yang tidak dipertimbangkan oleh hakim pada tingkat kasasi ini. *Pertama*, Hakim tidak

¹³ Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling," *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69, <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.

¹⁴ Ratu Ikah Saribanun dan Jum Anggriani, "Status Hukum Tanah yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/PDT.SUS-PAILIT/2021)," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2023): 61–83, <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i1.4622>.

mempertimbangkan bukti P-3 berupa Surat Kurator Nomor 020/Kurator Asco/06/2015 tanggal 8 Juni 2015, yang menyatakan bahwa tanah sengketa tidak termasuk dalam *boedel* pailit perkara Nomor 05/PAILIT/2000/PN.Niaga.Jkt.Pst. Kedua, Hakim tidak mempertimbangkan bahwa sebelum PT. Asmawi Agung Corporation dinyatakan pailit, saudara Stephanus selaku pembeli pertama dengan status Perjanjian Jual Beli (PJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli, telah melunasi pembelian tanah tersebut sebagaimana kewajibannya, telah menempati objek tanah tersebut dan berstatus sebagai pembeli beritikad baik, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan mengenai PPJB yang harus memenuhi syarat yaitu:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Berdasarkan hal-hal tersebut, penulis akan kaitkan dengan konsep perlindungan hukum, di mana menurut Satjipto Rahardjo menjelaskan pengertian perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁵ Ditambahkan oleh Muchsin bahwa perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif di sini diberikan dengan tujuan sebagai perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara ataupun telah dilakukan suatu pelanggaran yang bersifat sebagai penyelesaian sengketa.¹⁶

Maka atas dua hal tersebut yang diabaikan dalam pertimbangan hakim pada tingkat kasasi ini, telah menandai adanya kekeliruan dan secara tidak langsung juga telah mencederai prinsip perlindungan hukum yang seyogyanya harus dilakukan oleh seorang hakim sebagai salah satu perangkat penegak hukum.

D. SIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tinggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sifat mengikat ini akan terjadi apabila PPJB dibuat sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat 2 (dua) jenis dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas. Mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan bahwa peralihan

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Perlindungan Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 74.

¹⁶ Muchsin, “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia,” *Disertasi* (Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.

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. Selain itu, perjanjian pengikatan jual beli yang kuat ialah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris.

Pertimbangan Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 481 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 telah mengabaikan dua hal pokok, yaitu tidak mempertimbangkan bukti P-3 dan mengabaikan petunjuk Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016. Hal ini menandakan bahwa terdapat kekeliruan dan secara tidak langsung juga telah mencederai prinsip perlindungan hukum yang seyogyanya harus dilakukan oleh seorang hakim sebagai salah satu perangkat penegak hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, Arivan. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling." *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (LN No. 22 Tahun 2021, TLN No. 6624).
- . Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenada Media Group, 2017.
- Muchsin. "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia." *Disertasi*. Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Rahardjo, Satjipto. *Perlindungan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ridwan, Fully Handayani. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*. Banten: Makalah Kuliah Magang Bersama Pengurus Wilayah Banten, 2023.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Saribanun, Ratu Ikah, dan Jum Anggriani. "Status Hukum Tanah yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/PDT.SUS-PAILIT/2021)." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2023): 61–83. <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i1.4622>.
- Setyowati, Retno Kus, dan Asmaniar. "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas." *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2020): 57–66. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.362>.
- Sigit, Antarin Prasanthi. "Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 10, no. 2 (2021): 173–186. <https://doi.org/10.28946/rpt.v10i2.1452>.
- Subekti, R, dan R. Tjitrosudibio, ed. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.