PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBELUM DILAKUKANNYA PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)

Skripsi

Oleh :

KHAILA FAYAZA CIKASANI

2152011083

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025

ABSTRAK

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBELUM DILAKUKANNYA PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)

Oleh
Khaila Fayaza Cikasani

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian awal yang mengikat kedua pihak untuk melaksankan transaksi jual beli, meskipun akta jual beli resmi belum ditandatangani. Akan diteliti hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB sebelum penandatanganan Akta Jual Beli,apa akibat hukum jika salah satu pihak terjadi wanprestasi, faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan PPJB sebelum penandatnganan Akta Jual Beli.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif dengan pendekatan masalah normatif dan tipe penelitian deskriptif . Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, studi dokumen dengan pengolahan data melalui pengumpulan, kalsifikasi dan sistemasi data. Setelah data terkumpul kemudian di analisis secara kualitatif untuk memperoleh suatu kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), penjual berhak menerima pembayaran dan berkewajiban untuk menyerahkan objek yang dijual sesuai kesepakatan. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau meneruskan perjanjian dengan konsekuensi hukum tertentu. Beberapa faktor pendukung dalam pelaksanaan PPJB adalah kejelasan dan ketepatan dokumen perjanjian, kepatuhan terhadap hukum yang berlaku, dan komunikasi yang baik antara pihak penjual dan pembeli,sedangkan faktor penghambat bisa berasal dari kurangnya pemahaman atau kesepakatan antara para pihak, kendala administratif, atau ketidaklengkapan dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPAT

ABSTRACT

The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is an initial agreement that binds both parties to carry out a sale and purchase transaction, even though the official sale and purchase deed has not been signed. Matters relating to the rights and obligations of the parties in the PPJB before signing the Sale and Purchase Deed, what the legal consequences are if one of the parties defaults, supporting and inhibiting factors in the implementation of the PPJB before signing the Sale and Purchase Deed will be examined.

The research method used in this study is normative with a normative problem approach and descriptive research type. The data used in this study are primary data and secondary data. Data collection was carried out by means of literature study, document study with data processing through data collection, classification and systematization. After the data was collected, it was then analyzed qualitatively to obtain a conclusion.

The research results show that in the PPJB (Sales Purchase Agreement), the seller has the right to receive payment and is obliged to hand over the object being sold according to the agreement. If one party does not fulfill its obligations, the aggrieved party can ask for compensation, cancel the agreement, or continue the agreement with certain legal consequences. Several supporting factors in the implementation of the PPJB are the clarity and accuracy of the agreement documents, compliance with applicable laws, and good communication. both between the seller and the buyer, while inhibiting factors can come from a lack of understanding or agreement between the parties, administrative obstacles, or incomplete documents required for the buying and selling process.

Keywords: Sale and Purchase Deed, Sale and Purchase Binding Agreement, PPAT

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBELUM DILAKUKANNYA PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)

Oleh

KHAILA FAYAZA CIKASANI

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025

Judul Skripsi	:	**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBELUM DILAKUKANNYA PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)**
Nama Mahasiswa	:	Khaila Fayaza Cikasani
No. Pokok Mahasiswa	:	**2152011083**
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Fakultas	:	Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Yennie Agustin MR., S. H., M. H.
NIP. 197108252005011002

Dewi Septiana, S.H., M.H.
NIP. 198009192005012003

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji
   Ketua : **Yennie Agustin MR., S. H., M. H.** .....

   Sekretaris/Anggota : **Dewi Septiana, S.H., M.H.** .....

   Penguji
   Bukan Pembimbing : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.** .....

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakih, S. H., M. S.
NIP 19641218 198803 1002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **26 Februari 2025**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : **Khaila Fayaza Cikasani**

NPM : 2152011083

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBELUM DILAKUKKANNYA PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 02 Tahun 2024.

Bandar Lampung, Maret 2025

Khaila Fayaza Cikasani
NPM : 2152011083

Dipindai dengan CamScanner

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Khaila Fayaza Cikasani. Penulis dilahirkan pada tanggal 17 September 2003 di Bandar Lampung. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Mirsanudin,S.Sos, MM.dan Ibu Yeni Ekawati,SH.,M.Kn. Penulis menyelesaikan Pendidikan di Taman Kanak-Kanak (TK) Al – Azhar 1 Bandar Lampung pada tahun 2008, Sekolah Dasar (SD) Al Azhar 2 Bandar Lampung pada tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama Madrasah Tsananawiyah Negri (MTsN) 2 Bandar Lampung pada tahun 2018, dan Sekolah Menengah Atas Madrasah Aliyah Negri (MAN) 1 Bandar lampung pada tahun 2021. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri Bagian Barat (SMMPTN-Barat). Selama menjadi mahasiswa, penulis mengikuti organisasi yaitu, sebagai anggota Himpunan Mahasiswa (HIMA) Perdata Fakultas Hukum Univeristas Lampung.Kemudian , penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Unila pada tahun 2024 Periode Januari – Februari selama 40 hari sebagai Publikasi , Desain , dan Dokumentasi (PDD) di Desa Astra Ksetra , Kecamatan Menggala ,Kabupaten Tulang Bawang.

MOTTO

..."Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apa pun, niscaya dia akan melihat (balasan)nya."

(Q.S Al Zalzalah: 7)

"Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar , tetapi milik mereka yang senantiasa berusaha "

(Bacharuddin Jusuf Habiebie)

"Hidup hanya sekali lakukan yang terbaik dari dirimu"

(Khaila Fayaza Cikasani)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahi Rabbil 'Alamin atas Ridho Allah SWT. dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Abiku Mirsanudin. S.Sos. MM. , dan Umiku Yeni Ekawati, SH., M.Kn.

Terimakasih telah membesarkan dan mendidikku dengan penuh cinta dan kasih sayang, yang setia mendengarkan keluh kesah serta memberikan nasihat dan dukungan untuk menggapai cita-cita dan masa depan yang cerah, serta selalu mendo'akan aku agar senantiasa diberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkahku menuju keberhasilan.

Kalian alasan untukku berjuang menjadi anak yang berhasil dan dapat membahagiakan kalian.

SANWACANA

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadirat Allah SWT., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak dapat terlepas dari adanya kontribusi dari berbagai pihak. Atas segala bentuk dukungan, bimbingan, dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, saya sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili ,S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Jurusan Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan Selaku

Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik , saran selama proses penulisan skripsi ini ;

4. Ibu Yennie Agustin MR.S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing , memberikan banyak masukan dan saran ,sehingga skripsi ini dapat diselesikan dengan baik ;
5. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan banyak masukan dan saran ,sehingga skripsi ini dapat diselesikan dengan baik ;
6. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
7. Ibu Eka Deviani , S.H,M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis;
9. Kedua adikku, M. Khatir Al Fathan dan Khanaya El Faiza yang selalu menjadi penyemangat penulis,dan terimakasih atas do'a dan dukungan kepada penulis, serta canda dan tawa dalam menemani penulis menyelesaikan skripsi.
10. Kepada teman – teman di perkuliahanku , Hani, Sandrina , Farah , Mutia , Jasmin , yang telah menjadi teman seperjuangan penulis di kampus. Terimakasih telah menjadi teman yang baik, untuk saling mendukung sampai di akhir perkuliahan penulis.

11. Kepada Ce'Asan Family dan Arsal Family terimakasih atas do'a dan dukungannya kepada penulis ,dalam penyelesaian skripsi.
12. Kepada Taufiq Qurrahman, terimakasih atas waktu, usaha, dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih atas kehadirannya dalam menemani penulis selama perjalanan perkuliahan ini
13. Kepada sahabat – sahabatku , Yasmin, Mila,Jihan, Pia, Putri , Nita, yang telah menjadi sahabat penulis sejak penulis duduk di bangku Sekolah Menengah Pertama dan sampai saat ini. Terimakasih telah memberikan dukungan dan kebersaannya selama ini kepada penulis.
14. Terima kasih kepada keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan saya pengalaman dan pelajaran akan arti dari rasa kekeluargaan dan kebersamaan yang sebenarnya;

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada saya. Pada akhirnya, saya menyadari walaupun skripsi ini telah disusun dengan sebaik mungkin, tidak akan menutup kemungkinan adanya kesalahan yang mengakibatkan skripsi ini belum sempurna, namun saya sangat berharap skripsi ini akan membawa manfaat bagi siapapun yang membacanya dan bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung , Maret 2025
Penulis

Khaila Fayaza Cikasani

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
HALAMAN JUDUL ..... **iv**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **v**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **vi**
PERNYATAAN ..... **vii**
RIWAYAT HIDUP ..... **viii**
MOTTO ..... **ix**
PERSEMBAHAN ..... **x**
SANWACANA ..... **xi**
DAFTAR ISI ..... **xiv**
I. PENDAHULUAN
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Rumusan Masalah 7
1.4 Tujuan Penelitian 8
1.5 Kegunaan Penelitian 8

II. TINJAUAN PUSTAKA
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 9
2.1.1 Pengertian Perjanjian 9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian 14
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian 15
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian 20
2.1.5 Perjanjian Menurut Bentuknya. 21
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Jual Beli (PPJB) 22
2.2.1 Pengertian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 22
2.2.2 Fungsi Pengikatan Jual Beli (PPJB) 24
2.2.3 Fungsi Pengikatan Jual Beli (PPJB) 27
2.3 Tinjauan tentang Akta Jual Beli 29

2.3.1 Pengertian Akta Jual Beli 29
2.3.2 Macam – Macam Akta Jual Beli 30
2.4 Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 32
2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 32
2.4.2 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 34
2.4.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli 37
2.5 Kerangka pikir 39

III. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian 40
3.2 Tipe Penelitian 41
3.3 Pendekatan Masalah 41
3.4 Data dan Sumber Data 41
3.5 Metode Pengumpulan Data 42
3.6 Metode Pengolahan Data 43
3.7 Analisis Data 43

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hak dan kewajiban para pihak dalam (PPJB) sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) 44
4.2 Implementasi Yang Diberikan Kepada Para Pihak Yang Di Rugikan DalamPPJB Jika Salah Satu Pihak Tidak Memenuhi Kewajibannya. 49
4.3 Faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan PPJB Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli 53

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan 60
5.2 Saran 61

DAFTAR PUSTAKA

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan salah satu profesi yang di lakukan berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006), menyebutkan, "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturanperaturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.[1] PPAT merupakan pejabat umum yang telah ditunjuk oleh undang-undang berwenang menuangkan kehendak para pihak dalam bentuk akta otentik.[2] Akta otentik yang dimaksud telah ditentukan baik syarat-syarat dan bentuknya oleh undang-undang, sehingga akta otentik yang telah dibuat oleh PPAT dapat menjadi suatu kepastian hukum dan alat bukti bagi para pihak yang telah sepakat

---

[1] Yanly Gandawidjaja,2002, P*eran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, Bandung,Universitas Katolik Parahyangan, hlm. 5.

[2] Djoko Poernomo,2006, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Surabaya, PPS Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 8.

menuangkan kehendaknya dalam bentuk akta otentik. Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwaperistiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta PPAT merupakan akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHP perdata : "suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat".

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 (tiga) macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998) dan No. 24 tahun 2016 , yang menetapkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum dan menjadi alat

bukti yang sah . Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah sebagai berikut :

a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Hibah;
d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
e. Pembagian hak bersama;
f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
g. Pemberian Hak Tanggungan;
h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan fungsinya didasarkan pada suatu norma yang berlaku dan telah ditentukan yakni Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 sebagaimana yang telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam setiap peralihan hak atas tanah diperlukan pihak (*person*) yang memiliki kapasitas/ kewenangan dalam melakukan hal tersebut. Kewenangan tersebut melekat pada jenis satu jenis profesi yang dalam Hukum Nasional di Indonesia disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran fotmil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari

tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.[3] Masyarakat dapat melakukan hubungan hukum dengan cara melalui suatu perjanjian. Pengertian perjanjian itu sendiri adalah suatu perbuatan dimana mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Perjanjiaan itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang biasa disebut dengan perikatan. KUHPerdata mengenal pula jenis perjanjian lain yang mengsyaratkan tidak saja adanya kata sepakat, tetapi juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena demikian kuatnya ikatan perjanjian, maka setiap ide para pihak yang tertuang pada perjanjian selalu berdampak pada hukum yang luas sehingga setiap perjanjian dibuat dengan secermat mungkin.[4]

Adapun tujuan perjanjian ini adalah sebagai dasar penyelesaian apabila timbulnya masalah di kemudian hari agar para pihak terlindungi, mendapatkan kepastian hukum, dan keadilan yang berlaku. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan dimana pihak yang satu mengikatkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan antara dua belah pihak. Bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberi sesuatu.[5] Secara umum pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”Agar jual beli tetap bisa dilakukan maka terlebih dahulu para pihak yang sepakat untuk melakukan suatu perjanjian pendahuluan atau lebih dikenal

---

[3] Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari www. notarisdanppat.com, diakses pada tanggal 14 September 2017, pukul18:30 WIB.
[4] R. Soeroso, 2009, *Contoh – Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 5.
[5] R. Soeroso,2011, *Perjanjian Di bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta,Sinar Grafika, hlm 4.

dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termasuk perjanjian obligator yang merupakan perjanjian oleh pihak pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain sehingga dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepaktan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering) yaitu ditandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam prakteknya, senyatanya sering dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terlebih dahulu oleh Notaris karena masih ada proses - proses yang belum lengkap seperti sertifikat pejual masih berada dalam proses pemecahan.

Hal ini membuat penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa di laksanakan. Adapun terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan ditandai keluarnya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang bersangkutan. Persyaratan tersebut diantaranya adalah hak atas tanah yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya berkaitan dengan status kepemilikan atau penguasaan atas tanah Selain itu, tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum tersebut.

Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka

yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi di dalam perjanjian.[6] Persyaratan berkaitan dengan subjek jual beli yaitu adanya pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang dibeli memiliki sertifikat. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik atau dibatalkan kembali dengan cara sepihak, karena perjanjian tersebut telah mengikat para pihak dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ada persetujuan dari kedua belah pihak atau alasan-alasan yang cukup berdasarkan undang-undang yang berlaku,maka dari itu perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.[7]

Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum pada Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.Syarat harus adanya kecakapan bagi mereka yang membuatnya, harus tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak, adanya hal tertentu, dan sebab yang halal menjadi dasar landasan seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Apabila perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati karena salah satu syarat yang diinginkan tidak terpenunhi, maka perjanjian tersbut batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan.[8]

Beberapa permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) seperti, perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dikarenakan pihak penjual meninggal dunia dan Sebagian dari ahli warisnya meminta pembatalan terhadap PPJB tersebut. Tujuan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli yang dimana jual belinya belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

[6] Supriadi,2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta,Sinar Grafika, hlm 12.
[7] R. Subekti,2010, *Pokok-pokok Hukum Perdata*,Jakarta, PT. Intermasa, hlm 139.
[8] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010,*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,Depok, Rajawali Pers, hlm 83.

(PPJB) 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). Berbicara perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB, maka terlebih dahulu harus mengkaji perlindungan hukum tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak pernah diatur dalam Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Banggunan sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terkadang masih di pertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **" Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dilakukannya penandatangan Akta Jual Beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) "**

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini, terdiri dari :

1. Apa saja hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB sebelum penandatanganan Akta Jual Beli ?
2. Apa akibat hukum jika salah satu pihak terjadi wanprestasi?
3. Faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan PPJB sebelum penandatnganan Akta Jual Beli?

1.3 Ruang Lingkup

Pada penelitian ini ruang lingkup penelitian terdiri dari ruang lingkup bidang ilmu dan kajian pembahasan. Ruang lingkup dalam bidang ilmu pada penelitian ini adalah hukum perdata , yang terutama lebih spesifik yaitu terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Sedangkan lingkup kajian bagaimana implementasi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dilakukan sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasakan rumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB sebelum penandatanganan Akta Jual Beli.
2. Mengetahui akibat hukum jika salah satu pihak terjadi wanprestasi.
3. Menganalisis Faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan PPJB sebelum penandatnganan Akta Jual Beli

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat dapat diambil dari penelitian ini yaitu dari kegunaan secara teoritis dan secara praktis, anatara lain :

1. Kegunaan Teoritis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli.

2. Kegunaan Praktis

Hal ini dpat menjadikan sebagai bahan untuk studi,literatur,untuk para akademisi. Selain itu juga membantu penulis dapat menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum keperdataan khususnya hukum terhadap perjanjian pengikataan jual beli (PPJB) sebelum dilakukaknnya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT,sekaligus sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjanan hukum pada bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian adalah "persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing – masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu."[9] Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut, "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih." [10] Dapat diketahui bahwa suatu perjanjian yaitu suatu perbuatan,antara sekurangnya dua orang,perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut oleh (*communis opinion cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum yang terjadi. Maka dari itu perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Namun banyak para ahli menyatakan bahwa pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak

---

[9] Departemen Pendidikan Nasional, 2005*, Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 458.

[10] Subekti dan Tjitrosudibio,2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,Jakarta, PT Pradnya Paramita , hlm. 338

menuntut pelaksanaan perjanjian itu. Hukum perjanjian dalam KUH-Perdata menganut sistem terbuka, yang merupakan kebalikan dari sistem tertutup yang dianut oleh hukum benda, pasalpasal dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu dikesampingkan apabila dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian, para pihak boleh mengatur sendiri kepentingannya dalam perjanjian yang diadakan apabila mereka tidak mengatur sendiri, itu berarti akan tunduk pada Undang-undang. Hubungan hukum yang berdasarkan perjanjian/kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan para pihaknya.[11]

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut. [12]

a. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek)
b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus)
c. Ada objek yang berupa benda
d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan)
e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Setiap perjanjian yang dibuat dengan tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.[13] Hubungan hukum adalah hubungan antar subjek hukum menurut ketentuan hukum yang menimbulkan adanya ikatan hak dan kewajiban di antara pihak.[14] Perjanjian dalam Buku III KUH Perdata dimaksudkan hanya meliputi perjanjian dibidang hukum kekayaan saja. Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum yang sebagaimana dikehendaki (dianggap

[11] Hasanuddin Rahman,2003, Contract Drafting, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 7.
[12] Abdulkadir Muhammad,2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung,Citra Aditya Bakti, hlm.224-225.

[14] Wahyu Sasongko,2013, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, hlm 52.

dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian perkawinan, dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit "perjanjian" disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdata.

Perjanjian mempunyai banyak jenis seperti perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa dan lainnya. Perjanjian jual beli yang diatur di dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata yang merupakan bentuk perjanjian yang dilakukan orang tiap harinya. Perjanjian jual beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontraprestasi berupa uang. Jika dalam perjanjian itu kontraprestasinya bukan uang maka itu bukan lagi perjanjian jual beli tetapi perjanjian tukar menukar.[15] Menurut Hartono Hadisoeprapto, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian – perjanjian.[16]

Adapun syarat perjanjian,syarat yang pertama dan kedua yaitu kata sepakat dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut dengan syarat subjektif, artinya adanya kesepaktan dan kehendak para pihak serta ada wewenang berbuat. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dimintakan batal oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu perjanjian yang sah. Sedangkan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan, artinya obyek atau perihal tertentu dan klausula yang diperbolehkan / dihalalkan / dilegalkan. Konsekuensi hukumnya apabila tidak terpenuhi salah satu obyektif akibatnya adalah perjanjian batal demi hukum. Jadi sejak perjanjian tersebut dibuat perjanjian tersebut telah batal. Pasal 1320 KUHPerdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian dimana untuk menentukan sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

---

[15] Ahmadi Miru, 2020,*Hukum Perjanjian Penjelsan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama KUH Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 3.

[16] Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2004, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Jakarta, PT. Refika Aditama, hlm 35.

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

   “suatu perjanjian itu baru timbul apabila ada kata sepakat kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat disini maksudnya adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Dan apabila dalam pemberian kata sepakat terdapat kekhilafan atau paksaan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Kata sepakat juga dikatakan cacat apabila sepakat itu diberikan karena:

   a. Kekhilafan

   Kekhilafan adalah gambaran salah, yang diperoleh salah satu pihak mengenai objek perjanjian atau mengenai diri pihak lain.

   b. Penipuan

   Penipuan dapat terjadi bilamana terdapat gambaran yang salah (kekhilafan) ditimbulkan dengan sengaja oleh tipu muslihat pihak lain. Tipu muslihat itu dapat berupa rangkaian kebohongan ataupun mendiamkan sesuatu sehingga menimbulkan kekeliruan dari kehendaknya.

   c. Paksaan

   Yang dimaksud dengan paksaan disini adalah bukan paksaan fisik tetapi berupa paksaan psikis (ancaman). Jika seseorang di bawah pakasaan dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

2. Cakap untuk membuat perjanjian

   Pada dasarnya semua orang cakap untuk membuat suatu perjanjian. Yang dimaksudkan dengan cakap disini adalah cakap menurut hukum. Artinya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya, pada hakekatnya adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu :

   a. Orang-orang yang belum dewasa

   Menurut Pasal 330 KUHPer tentang kebelum dewasaan seseorang dapat dikatakan belum dewasa apabila orang tersebut belum genap berumur duapuluh satu (21) tahun dan tidak lebih dahulu telh kawin.

   b. Mereka yang dibawah pengampuan

Dalam Pasal 433 KUHPerdata mengenai orangorang yang berada di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan karena ia pemboros.

c. Seorang istri yang terikat perkawinan dengan suami

Menurut KUHPerdata seorang istri dilarang membuat perjanjian karena dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi sejak dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, maka Mahkamah Agung menyatakan tidak berlaku lagi Pasal 108 dan 110 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa ijin atau bantuan suaminya. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.[17] Menurut Pasal 1467 KUHPerdata, antara suami istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut ;

A. Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.
B. Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan

3. Hal yang tertentu (*certainty of term*)

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdata). Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

4. Sebab yang halal (*legality*)

[17] Eka Astri Maerisa, 2013, Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian, Jakarta, Visimedia, hlm. 5.

Dalam membuat suatu perjanjian, isi daripada perjanjian tersebut yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis.

2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio. dapat ditarik beberapa unsur yang ada antara lain; unsur essensialia, naturalia, dan accidentalia, dengan penjelasan sebagai beriku.[18]

a. Unsur Essensialia

   Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur essentalia (merupakan unsur/bagian info dari suatu perjanjian) yaitu merupakan yang harus ada dalam perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

b. Unsur Naturalia

   Unsur naturalia dalam perjanjian adalah unsur yang ditetapkan oleh undang-undang namun keberadaannya dapat diganti dengan syarat lain oleh para pihak, karena unsur naturalia bersifat mengatur/menambah. Contohnya unsur "kewajiban pihak penjual menanggung biaya penyerahan" kepada pihak pembeli sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 1476 KUH Perdata dapat disimpangi atau diganti dengan syarat lainnya dengan cara membuat kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa "kewajiban membiayai pengambilan" sesuatu objek perjanjian ditanggung oleh pihak pembeli. Atas

[18] Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makassar, Indonesia Prime, hlm 169-174.

dasar tersebut, pembebanan kewajiban proses penyerahan objek perjanjian dari pihak penjual beralih kepada pembeli dibenarkan karena hukumnya bersifat mengatur. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebisaaan, atau undang-undang."[19]

c. Unsur Accidentalia

Unsur accidentalia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Unsur ini disebut unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena tidak ditetapkan undang-undang tetapi disepakati pihak yang mengadakan perjanjian. Selain itu unsur – unsur dari suatu perjanjian dilihat dari sudut pandang Pengertian Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan yang dengan mana saling mengikatkan diri di dalam hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang telah saling mengikatkan diri tersebut, atau dengan kata lain hal-hal yang menjadi esensi dari suatu perjanjian itulah yang juga menjadi unsur dari suatu perjanjian berdasarkan pengertiannya.[20] Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.[21]

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Pentingnnya peran asas hukum sebagai sumber hukum.Satu dan lain alasannya adalah bahwa asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Bahkan,sebagian besar dari peraturan hukum mengenai perjanjian dan mempunyai dasar pada asas-asas hukum (umum),yaitu : "Asas-asas hukum sebagai norma-norma penguji yang fundamental adalah pokok-pokok

[19] Sudikno Mertokusumo, 2009,Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, hlm. 118-119

[20] M Zen Abdullah, 2017, *Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur – Unsur Dalam Suatu Perjanjian*, Jurnal Specialis, No. 11, hlm 23-25.

[21] Kartini Muljadi dkk,2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta,Kencana,hlm., 85-90.

pikiran yang melandasi sistem hukum yang nyata berfungsi sebagai hukum posesif"[22] (Pasal 1339 KUH Perdata). Asas hukum juga termanifestasi di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerd :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas pacta sunt servanda dan asas iktikad baik secara objektif.

a. Asas Kebebasan Berkontrak

   Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang, dan kebebasan ini dibatasi dengan tiga hal antara lain tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut ;[23]

   1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
   2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
   3. Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
   4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
   5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
   6. Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang

[22] Herlien Budiono,2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia,PT Citra Aditya Bakti, hlm 2.

[23] Hasanuddin Rahman, 2003, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 15-16.

bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdata, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat seuatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasaan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebas-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undangundang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatasaan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

b. Asas Pelengkap

Asas yang menjelaskan bahwa ketentuan hukum yang ada boleh tidak diikuti jika apabila para pihak menginginkannya. Tetapi jika perjanjian yang dibuat tidak ditentukan atau disepakati lain, berlakulah ketentuan hukum undang-undang. Asas ini menghormati rumusan hak serta kewajiban pihak yang membuatnya.

c. Asas Konsensual

Asas ini menjelaskan bahwa, sebuah perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara para pihak mengenai pokok dari perjanjian.

Sejak saat itulah perjanjian sudah mengikat dan mempunyai akibat hukum.[24] Asas konsensualisme sering diartikan sebagai kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Dalam asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semat-amata. Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.[25]

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :[26]

1. Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu. Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
2. Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

d. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-

[24] Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm 295-296.
[25] Ibid., hlm. 34
[26] Ibid. hlm. 46

undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[27] Asas pacta sunt servanda dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tesebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.

Asas pacta sunt servandai ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihakpihak atau para phak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk memnta pembatalan.

e. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

f. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk

[27] Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm 5.

keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.

e. Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan .Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepantasan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itkad baik ini diartikan dalam dua pengertian :

1. Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan darin para pihak.
2. Asas iktikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian

2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

Para ahli di bidang perjanjian tidak ada kesatuan pandangan tentang pembagian perjanjian. Ada ahli yang mengkajinya dari sumber hukumnya, namanya, bentuknya, aspek kewajibannya, maupun aspek larangannya.

Berikut ini disajikan jenis-jenis perjanjian berdasarkan pembagian tersebut, yaitu:[28]

a. Perjanjian dibidang hukum keluarga, seperti halnya perkawinan.
   Ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menegaskan bahwa: "Perkawinan harus didasakan atas persetujuan kedua calon mempelai."
   Mengikuti pendapat ahli hukum Perancis,perkawinan merupakan suatu lembaga (*institution*). Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik.
b. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban
   Pasal 1349 BW (lama) yang sama dengan Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian obligatoir adalah suatu :
   "Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih "
c. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*
d. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst.*

2.1.5 Perjanjian Menurut Bentuknya.

Dalam berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud tidak tertulis (lisan) dengan kesepakatan para pihak. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:[29]

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau

[28] R Juli Moertiono, 2019, Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkaryaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries*, Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, Vol. 18, No. 3, hlm 130.
[29] Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 43.

salah satu pihak dalam perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.
4. Perjanjian yang dapat dilakukan secara Elektronik , seperti melalui tanda tangan digital. Perjanjian elektronik sah dan mengikat sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku dalam hukum , seperti yang diatur dalam Undang – Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) di Indonesia. Contoh dari perjanjian elektronik adalah pembelian barang secara online atau kesepakatan kerja melalui platform digital.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Jual Beli (PPJB)

2.2.1 Pengertian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebelum melaksanakan jual beli, biasanya terjadi sebelum proses jual beli berlangsung. Pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya".Menurut para ahli pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang

berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategprikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.[30]

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah : "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."[31] Sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar." Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Dalam Pasal 10 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

1) Status kepemilikan tanah
2) Hal yang diperjanjikan
3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan
4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
5) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).[32]

PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, "Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

---

30 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, hal. 632

31 Indonesia, *KUHPerdata (Kitab undang-undang Hukum Perdata*), Buku ke V, SL Media, hlm 351.

32 Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, and Rosmidah Rosmidah, 2022, '*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak'*, Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir, 8.3 , hlm 196–208.

a. sepakat mereka yang mengikatkan diri
b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
c. suatu hal tertentu
d. suatu sebab yang halal

Yang harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, yakni konsensualisme, cakap, objek tertentu, dan sebab /causa halal, di mana apabila tidak terpenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Adapun PPJB harus terpenuhi beberapa persyaratan yang pada dasarnya telah diatur dalam PPJB yang bersangkutan.[33]

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didalamnya mengatur tentang pengikatan jual beli tanah baik penjual maupun pembeli dalam praktiknya, "kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian bantuan maupun pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan.[34] Dan juga sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

2.2.2 Fungsi Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila syarat-syarat yang termuat dalam pasal tersebut terpenuhi. Syarat tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
   Kesepakatan tercapai melalui atau terjadi dengan pernyataan kehendak dari orang-orang atau pihak-pihak yang bertindak.
b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

[33] https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedurmenjual-rumah-dengan-dasar-ppjb/ (Diakses pada hari Kamis, tanggal 26 September 2019, pukul 09.00 WITA

[34] Bambang Eko Mulyono,2013, '*Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris*', Jurnal Ind

1) Cakap bertindak

Pada dasarnya setiap subyek hukum mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum. Hal tersebut diatur juga dalam ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : " Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perikatanperikatan, terkecuali ia oleh Undang-Undang dimyatakan tidak cakap." Artinya, siapa saja dapat dan boleh membuat perjanjian, sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang. Tidak Cakap menurut hukum adalah orang yang oleh undang-undang di larang melakukan tindakan hukum. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan. Hal tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 330 ayat (1) KUH Perdata. Beberapa peraturan perundang-undangan mengatur batas usia kedewasaan berbeda-beda. Berdasarkan pasal 47 Undang-Undang Perkawinan menetapkan batas umur kedewasaan. Sedangkan dalam Pasal 39 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 mengenai "Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris" menetapkan bahwa penghadap atau para pihak yang akan mmembuat suatu perjanjian harus paling sedikit berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah. Yang di bawah pengampuan adalah orang yang dianggap tidak mampu untuk melaksanakan sendiri hak-hak yang mereka miliki.

2) Perwalian

Berkaitan dengan perwalian anak di bawah umur, dibedakan menjadi:

a. Perwalian menurut Undang-Undang (Pasal 50 ayat (1) UUP Jo. Pasal 345 KUH Perdata)

Perwalian orang tua yang hidup terlama: Salah seorang dari orang tua yang hidup terlama demi hukum adalah wali atas (anak-anaknya yang sah (sepanjang tidak dipecat atau dibebaskan); pemisahan meja dan tempat tidur tidak berpengaruh terhadap kedudukan sebagai wali.

c. Perwalian orang tua atas anak yang diakui:
    1. Anak lahir di luar perkawinan berada di bawah perwalian ibu (Pasal 43 Undang-Undang Perkawinan).
    2. Anak lahir di luar perkawinan, akan tetapi diakui oleh ayahnya, demi

undang-undang berada dibawah perwalian ayah yang mengakui, terkecuali ayah tersebut dipecat atau dibebaskan atau sudah ada wali orang lain.

3. Anak luar kawin yang diakui ayah, apabila anak tersebut sudah mempunyai wali yang diangkat hakim. Ayah tersebut tidak dapat menjadi wali dari anak tersebut. Tetapi ayah dari anak tersebut dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk menjadi wali, apabila permohonan tersebut dikabulkan, wali datif diberhentikan

3) Ketidakcakapan dan Ketidakwenangan

Pengertian ketidak wenangan adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu. Sedangkan tujuan dari ketidakcakapan ialah perlindungan dari pihak yang tidak cakap; ketidakwenangan terutama ditujukan terhadap orang yang dinyatakan tidak wenang dan tujuannnya ialah memberikan perlindungan kepada pihak lainnya atau juga untuk melindungi kepentingan umum. Hal tersebut dapat disimpulkan suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak wenang mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, sedangkan perjanjian yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap tdak ipso jure batal, tetapi dapat dibatalkan.

4) Tidak Cakap dan Tidak Mampu Secara Faktual

Tidak mampu secara faktual adalah mereka yang tidak dapat menentukan sebdiri kehendak mereka, tetapi tidak berada dalam pengampuan. Namun, mereka menderita sakit jiwa, terhipnotis, atau berada di bawah pengaruh narcoticum. Sekalipun mereka tidak dapat digolongkan pada tidak cakap. Mereka pada saat tertentu dapat memutuskan dan menentukan sendiri kehendak mereka Suatu sebab yang halal.

Perjanjian dapat dikatakan sah, apabila perjanjian tersebut dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan dan normanorma yang yang berlaku pada masyarakat. Hal ini berkenaan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan: “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang dilarang oleh undang-

undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ."
Syarat pertama dan syarat kedua disebut dengan syarat subyektif. Hal tersebut dikarenakan syarat tersebut berkenaan dengan para subyek yang membuat perjanjian tersebut. Syarat ketiga dan keempat disebut dengan syarat obyektif. Hal tersebut dikarenakan berkenaan dengan objek yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut. Dengan adanya syarat subyektif dan syarat obyektif yang terkandung didalam syarat sahnya suatu perjanjian, maka apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut, antara lain:

a. Dapat dibatalkan

   Suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi syarat subyektifnya. Yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Orang-orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang menurut undang-undang belum dewasa dan mereka yang dibawah pengampuan.

b. Batal Demi Hukum

   Suatu perjanjian dapat batal demi hukum dikarena tidak terpenuhinya salah satu syarat obyektifnya. Yang dimaksud syarat obyektif adalah suatu hal yang tertentu dan suatu sebab yang halal. Suatu hal yang tertentu adalah adanya obyek yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian. Sedangkan suatu sebab yang halal adalah suatu perjanjian dibuat atau dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

2.2.3 Fungsi Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Fungsi pengikatan dalam jual beli merujuk pada kewajiban hukum yang timbul antara penjual dan pembeli setelah terjadi kesepakatan mengenai barang dan harga. Dalam hukum perdata, pengikatan ini biasanya tercermin dalam kontrak atau akad jual beli, yang menjadi dasar bagi kedua belah pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban mereka.Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertian Pengikatan Jual Beli (PPJB), merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam transaksi jual beli di Indonesia. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum baik bagi penjual maupun pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

1. **Pengikatan Awal** : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai pengikatan awal antara penjual dan pembeli. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kedua belah pihak memiliki komitmen yang jelas untuk melanjutkan transaksi hingga pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini memberikan keamanan dan kepastian hukum bagi kedua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.[35]Ini berarti bahwa setelah PPJB ditandatangani , penjual dan pembeli tidak dapat menarik diri dari transaksi tanpa konsekuensi hukum. Ini memberikan dasar yang kuat untuk melanjutkan transaksi menuju tahap selanjutnya , yaitu akta jual beli (AJB).

2. **Jaminan Hak dan Kewajiban** : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memberikan kepastian kepada pembeli bahwa properti yang dibeli akan menjadi miliknya setelah semua syarat yang disepakati dipenuhi. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya tercantum harga, cara pembayaran, waktu pelunasan, serta kewajiban penjual untuk menyelesaikan sertifikat dan administrasi lainnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan sebagai dasar hukum untuk menuntut pemenuhan hak dan kewajiban tersebut.[36] Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memastikan bahwa penjual tidak

[35] Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka,hlm 112.
[36] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc.Cit* hlm 98.

dapat menjual properti tersebut kepada pihak lain selama perjanjian berlaku.

3. **Mengurangi Risiko Finansial**: Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembeli biasanya diwajibkan untuk membayar uang muka atau cicilan sebagai bagian dari harga jual. Dikarnakan membantu mengurangi risiko finansial bagi penjual itu sendiri, karena menunjukkan komitmen finansial dari pembeli. Jika pembeli gagal melanjutkan transaksi, maka uang muka yang sudah dibayarkan dapat menjadi kompensasi bagi penjual.[37]

2.3 Tinjauan tentang Akta Jual Beli

2.3.1 Pengertian Akta Jual Beli

Akta merupakan dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang dibuat untuk membuktikan suatu perbuatan, keadaan, atau kenyataan hukum yang berlaku. Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang mencatat dan mengesahkan transaksi jual beli suatu benda atau property antara dua pihak yaitu penjual, dan pembeli. Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Saat membeli tanah atau bangunan, dokumen ini menjadi salah satu persyaratan hukum untuk melindungi Anda jika penjual melakukan pelanggaran dan dapat menyebabkan kerugian bagi Anda, dan pembeli harus memiliki bukti yang dapat diajukan ke pengadilan.

Akta Jual Beli diatur dalam berbagai peraturan perundang – undangan yang berlaku di Indonesia , terutama dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat dengan sengaja untuk pembuktian, yang dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani terlebih dahulu. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 KUHPerdata. Akta jual beli mempunyai kekuatan hukum yang cukup besar dan

[37] Sudikno Mertokusumo, 2009,*Hukum Perjanjian* ,Yogyakarta,Liberty,hlm 45.

mempunyai dasar hukum atau hukum yang meliputi bentuk perjanjian pembelian tanah atau bangunan. Salah satu fungsi utama dalam penyusunan dokumen ini ialah sebagai alat bukti yang sah dari transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam pembelian tanah atau rumah. Tentu saja, ketentuan kedua belah pihak juga harus dipenuhi, menurut kesepakatan bersama, dengan jumlah yang disepakati bersama.

Anda harus mengetahui dan menyetujui semua item yang tercantum dalam pembelian dan bukti pembelian. Ketentuan ini menjadi batal demi hukum jika salah satu pihak tidak setuju.

Pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu:

a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas.
b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta Jual Beli memiliki berbagai fungsi utama, antara lain :

1. Sebagai Bukti Sah Transaksi

   Akta Jual Beli menjadi bukti otentik bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang sah secara hukum.
2. Pengalihan Hak Kepemilikan

   Akt aini mengalihkan hak kepemilikan atas objek yang dibeli kepada pembeli, yang menjadi pihak yang sah memiliki objek tersebut.
3. Perlindungan Hukum

   Akta Jual Beli memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak , serta menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa atau perselisihan di masa depan.

2.3.2 Macam – Macam Akta Jual Beli

Adapun bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Otentik

Perjanjian Pengikatan jual beli pada hakikatnya dapat dilakukan secara dibawah tangan maupun dengan akta otentik, namun untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum hendaknya perjanjian jual beli dilakukan dengan menggunakan akta otentik dihadapan pejabat berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli adalah notaris. Ketentuan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement*, yang sama bunyinya dengan Pasal *285 Rechtreglement voor de Buitengewesten*, yang menegaskan :

"Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu."

Habib Adjie menjelaskan bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata menimbulkan batasan secara unsur yang dimaksudkan dengan akta otentik, yaitu :

a) akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
c) pengawai umum (pejabat umum) oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.[38]

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan

Dalam Pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan bahwa "Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, suratsurat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum."Adapula proses pembuatan Akta Jual Beli biasanya melalui beberapa tahapan :

a. Kesepakatan: Penjual dan pembeli sepakat mengenai harga dan syarat jual beli.

[38] Habib Adjie,2017, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung ,Refika Aditama, hlm 56.

b. Penyusunan Akta: Notaris atau PPAT akan menyusun akta berdasarkan data dan informasi yang diberikan oleh kedua pihak.
c. Pendaftaran dan Pembayaran Pajak: Setelah AJB disusun dan ditandatangani, pembeli biasanya harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta biaya lainnya, dan kemudian mengurus pendaftaran akta tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengubah status kepemilikan.

2.4 Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.[39] Dalam pengurusan di dalam bidang pertanahan di Indonesia, khususnya dalam kegiatan pendaftaran tanah, PPAT merupakan pejabat umum yang ditugaskan untuk menjadi rekan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang membantu memperkuat dan menegaskan atas setiap jenis perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh setiap subyek hak yang memiliki gubungan dengan tanah dan selanjutnya dituangkan dalam bentuk akta otentik. Dengan kata lain, PPAT adalah pejabat umum yang diberi suaru hak dan kewajiban untuk membuat dan mengeluarkan akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia angka 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh

[39] H. Salim, HS., 2016,Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta,Raja Grafindo Persada, hlm. 85.

instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.[40]

Didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa : " Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannnya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat 3 jenis macam PPAT, yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk melakukan pembuatan akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum tertentu yang memiliki gubungan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
b. PPAT Sementara, yaitu Pejabat yang berasal dari Pemerintah yang ditunjuk

[40] Purwahid Patrik,2012 *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang , Badan Penerbit UNDIP, hlm 3.

berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai seorang PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah ata kawasan yang didalamnya belum cukup terdapat PPAT yang menjabat.[41]

c. PPAT Khusus, yaitu pejabat yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka untuk menjalankan pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.[42]

2.4.2 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok PPAT menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Selain itu, PPAT juga berperan dalam pemeriksaan legalitas dan keabsahan dokumen tanah, serta melakukan pemeriksaan terhadap status tanah yang bersangkutan , apakah terbebas dari sengketa atau beban hukum lainnya.

Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

a. **Membuat Akta Jual Beli**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk menyusun atau membuat akta jual beli tanah yang menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Akta ini harus ditandatangani oleh kedua pihak yang terlibat dan akan didaftarkan untuk kepastian hukum

b. **Membuat Akta Hibah**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membuat akta hibah tanah sebagai bukti pengalihan hak atas tanah atau properti dari pemberi hibah kepada penerima hibah secara sukarela. Akta hibah ini juga mengandung akibat hukum yang mengikat, dan agar sah,

[41] *Ibid*., Pasal 1 Angka 2
[42] Ibid., Pasal 2 Angka 3.

biasanya perlu didaftarkan di kantor pertanahan.

c. **Membuat Akta Tukar Menukar**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta tukar menukar tanah yang mengatur pengalihan hak atas tanah antara dua pihak , di mana masing – masing pihak saling menukar hak atas tanah yang mereka miliki. Akta ini menyatakan peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya sebagai akibat dari tukar menukar tersebut dan harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum.
d. **Membuat Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang untuk membuat akta inbreng , yaitu akta yang mencatatkan pemasukan hak atas tanah atau properti ke dalam perusahaan sebagai bagian dari modal perusahaan tersebut. Hal ini biasa terjadi dalam konteks pendirian atau perubahan struktur perusahaan. Dengan akta ini, status kepemilikan tanah atau properti akan diubah menjadi milik perusahaan.
e. **Membuat Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Milik**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta terkait pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas hak milik. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain, yang dalam hal ini akan dikeluarkan oleh pemilik tanah dengan akta PPAT. Akta ini memberikan legalitas dan mengatur hubungan hukum antara pemilik tanah dan pihak yang menerima hak guna bangunan tersebut.

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatankegiatan yang berkaitan dengan [43]:

a. Pemindahan Hak Atas Tanah
b. Pemindahan Hak Milik
c. Pembebanan Hak Atas Tanah
d. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

[43] Salim HS, Op,cit, hlm 94

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.[44] Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kewajiban tersebut antara lain:

a. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI
b. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
d. Menyerahkan protokol PPAT
e. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah
f. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat
g. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebahgaimana ditetapkan dalam keputussan pengangkatan PPAT
h. Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
i. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan

[44] Salim HS, 2016,*Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok,PT. Raja Grafindo Persada, hlm 86.

setelah pengambilan sumpah jabatan

j. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
k. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan.

2.4.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1 Angka 24, Peraturan Pemerintah menetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai seorang pejabat umum yang telah diberikan wewenang untuk dapat membuat akta tanah tertentu sebagai yang telah diatur pada peraturan peraturan perundangan yang terkaiit dengan pendaftaran tanah, yaitu akta pemindahan dan pembabanan hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Akta Pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.[45]Pejabat Umum (Camat/Notaris/Pejabat lain selaku PPAT) seharusnya hanya melayani pembuatan akta sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukan dimana PPAT hanya berwenang membuat akta autentik, terkait peralihan ha katas tanah , termasuk jual beli, hibah, dan perjanjian lainnya yang berkaitan dengan tanah. Beberapa aspek utama terkait kewenangan PPAT dalam membuat akta jual beli yaitu ;

1. Proses Pembuatan Akta Jual Beli

   Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT memiliki peran yang sangat penting. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT harus memverifikasikan dan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan lengkap dan sah. Proses pembuatan akta jual beli tanah melibatkan beberapa tahapan penting , antara lain ;

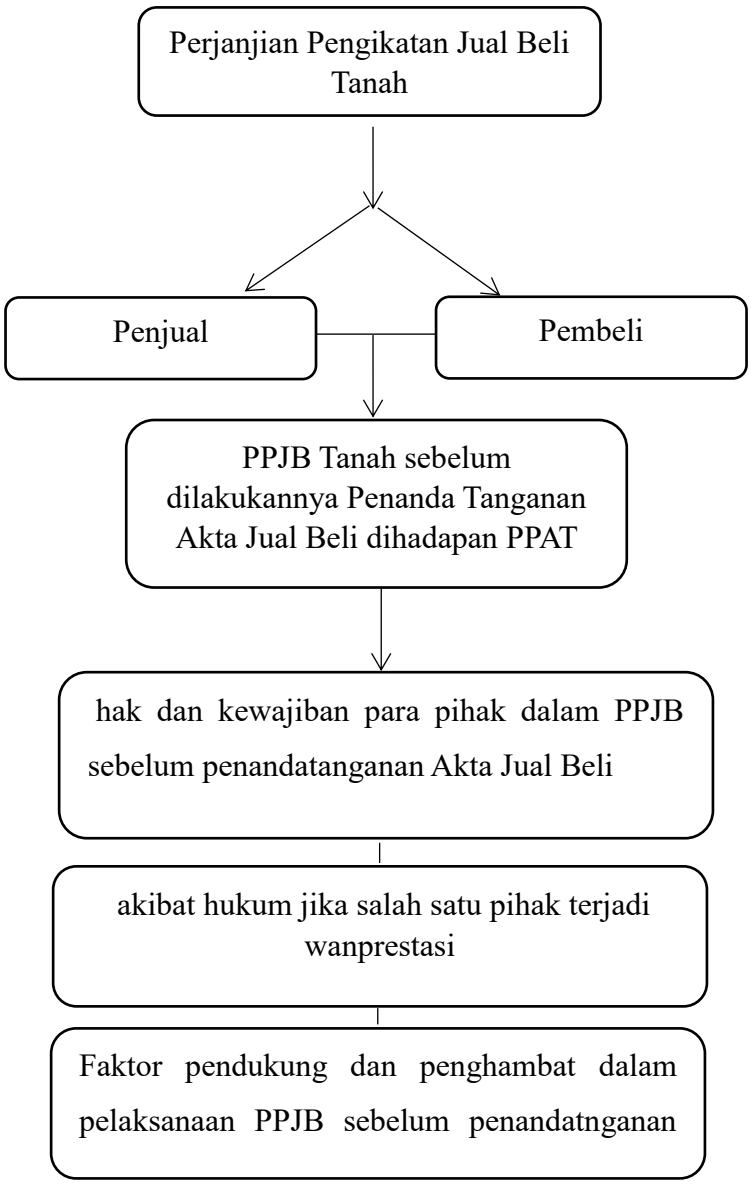
   a. Pemeriksaan identitas para pihak, baik penjual maupun pembeli
   b. Verivikasi status hukum tanah, untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijual bebas dari sengketa,tidak terikat jaminan utang , dan memliki sertifikat yang sah.

[45] Boedi Harsono, 2003,*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta,Djambatan, hal. 333

c. Pencatatan harga transaksi , untuk memastikan bahwa harga jual beli sesuai dengan nilai pasar dan tidak mengandung unsur penipuan.

Setelah akta disusun, PPAT akan mendaftarkan akta jual beli tersebut di kantor pertanahan untuk perubahn ststus hukum kepemilikan tanah. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sangan kuat. Akta tersebut bersifat otentik , yang artinya akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi di hadapan pengadilan dan dapat dijadikan dasar untuk mengalihkan ha katas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata , yang menyebutkan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan karena itu memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi dari pada akta di bawah tangan.

2.5 Kerangka pikir



Keterangan :

Dalam penulisan ini membahas tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah). Kemudian, hubungan antara pelaku selaku pembeli dan penjual ini menimbulkan peristiwa hukum di antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Oleh karena itu dalam penulisan ini ingin mengetahui latarbelakang terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di lakukan sebelum penandatanagan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakam kegiatan yang dipakai untuk mencapai tujuan, dengan menggunakan metode maka akan menemukan jalan yang baik untuk memecahkan suatu masalah. Setelah masalah diketahui maka perlu diadakan pendekatan masalah dan langkah selanjutnya adalah menentukan metode yang akan diterapkan, dalam hal ini mencakup teknik mencari, mengumpulkan dan menelaah, serta mengolah data tersebut. Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara sistematis".[46]

Penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, terarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya, data tersebut berkaitan, mengena dan tepat. Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah jenis penelitian normatif (*normative legal research*). Penelitian normatif ialah penelitian yang mengkaji mengenai hukum secara tertulis dimulai dari aspek secara teori, filosofi, sejarah, perbandingan struktur dan komposisi, materi dan lingkup, penjelasan secara umum pasal demi pasal yang tertulis serta kekuatan secara mengikat dalam undang undang dan implementasinya di dalam kehidupan. Penelitian ini akan mengkaji mengenai Implementasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli

[46] Abdulkadir Muhammad, 2008,*Hukum dan Penelitian Hukum*,Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 57.

(PPJB) Sebelum Dilakukaknnya Penandatanganan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian hukum deksriptif (descriptive legal study), yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara jelas, rinci, dan sistematis mengenai objek yang akan diteliti. Penelitian deskriptif dilakukan dengan tujuan memperoleh gambaran (deksripsi) lengakp tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.[47] Penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi secara lengkap yang berkaitan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3.3 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif (applied law approach), yaitu penerapan ketentuan normatif pada peristiwa hukum dengan menggunakan tipe non judicial case study. Tipe non judicial case study merupakan pendekatan studi kasus hukum tanpa konflik. Kalaupun terjadi suatu konflik, pengakhiran konflik kepentingan yang timbul diselesaikan oleh pihak-pihak sendiri tanpa campur tangan pengadilan. Pendekatan dilakukan dengan melihat penerapan hukum normatif dalam Implementasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3.4 Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam peneitian skripsi ini adalah data sekunder yaitu data yang bersumber dari peraturan hukum, dokumen dan literatur terkait dengan penelitian ini. Data sekunder tersebut terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan “bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif dan memiliki otoritas”. Bahan hukum primer

[47] Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung; Citra Aditya Bakti, Hlm. 55

meliputi "peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum". Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
b. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian,Pasal 1313 KUH Perdata.
c. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah "bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, data yang diambil dari internet, kamus, serta wawancara". Publikasi ini meliputi "literatur-literatur ilmiah, serta buku-buku untuk mempelajari dari isi pokok permasalahan yang dibahas.[48]

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan non hukum primer maupun non hukum sekunder sudah digunakan oleh penulis dalam menunjang penelitian skripsi. Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa "buku-buku mengenai perjanjian, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dalam topik penelitian.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data dilakukan dengan :

1. Studi Pustaka (*library search*), adalah pengumpulan data dengan melakukan serangkaian kegiatan membaca, menelaah dan mengutip dari bahan kepustakaan serta melakukan pengkajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan.

---

[48] Peter Mahmud Marzuki,2010, *Penelitian Hukum*, ,Jakarta , Kencana Prenada Media Group, hlm 115.

2. Studi lapangan (*field research*), dilakukan sebagai usaha mengumpulkan data secara langsung di lapangan penelitian guna memperoleh data yang dibutuhkan melalui wawancara terpimpin kepada informan, dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disiapkan sebelumnya.

3.6 Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya dilakukan pengolahan data, dengan prosedur sebagai berikut:

1. Seleksi Data

   Data yang terkumpul kemudian diperiksa untuk mengetahui kelengkapan data selanjutnya data dipilih sesuai permasalahan yang diteliti.
2. Klasifikasi Data

   Penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akurat untuk kepentingan penelitian.
3. Penyusunan Data

   Penempatan data yang saling berhubungan dan merupakan satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada subpokok bahasan sesuai sistematika yang ditetapkan untuk mempermudah interpretasi data.

3.7 Analisis Data

Setelah pengolahan data selesai, maka dilakukan analisis data dengan menggunakan analisis deskripti kualitatif, artinya hasil penelitian ini dideskripsikan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat yang mudah dibaca dan dimengerti untuk diinterprestasikan dan diambil kesimpulan penelitian sesuai dengan pokok permasalahan.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), hak dan kewajiban para pihak penjual berhak menerima pembayaran dan berkewajiban untuk menyerahkan objek yang dijual sesuai kesepakatan. Pembeli berhak menerima objek yang dibeli dan berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), hak dan kewajiban para pihak sudah diikat dalam perjanjian tertulis yang menjadi dasar pelaksanaan transaksi.
2. Jika salah satu pihak penjual maupun pembeli melakukan wanprestasi, akibat hukum yang timbul dapat berupa tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian melalui jalur hukum lainnya, atau meneruskan perjanjian dengan konsekuensi hukum tertentu. Hal ini bergantung pada ketentuan dalam PPJB yang mengatur sanksi atau mekanisme penyelesaian jika terjadi wanprestasi.
3. Beberapa faktor pendukung dalam pelaksanaan PPJB adalah kejelasan dan ketepatan dokumen perjanjian, kepatuhan terhadap hukum yang berlaku, dan komunikasi yang baik antara pihak penjual dan pembeli. Dukungan dari pihak ketiga, seperti notaris atau pejabat terkait, juga memainkan peran penting untuk menjamin validitas perjanjian. Sedangkan faktor penghambat bisa berasal dari kurangnya pemahaman atau kesepakatan antara para pihak, kendala administratif, atau ketidaklengkapan dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli.

5.2 Saran

Bagi pihak penjual maupun pembeli yang dirugikan jika terjadi Wanprestasi, para pihak yang dirugikan harus segera melakukan langkah hukum yang sesuai, seperti konsultasi dengan pengacara atau mediator, untuk mencari solusi yang dapat mengurangi kerugian, baik itu melalui pembatalan perjanjian atau tuntutan ganti rugi. Untuk Pemerintah dan Lembaga Terkait, Pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi terkait hak dan kewajiban dalam PPJB dan perlunya pengawasan dalam pelaksanaan PPJB agar transaksi jual beli dapat berjalan dengan lancar dan mengurangi potensi sengketa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib. 2017. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama.

Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* ,Jakarta: Rineka cipta.

Badrulzaman ,Mariam ,Darus dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Budiono, Herlin. 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Depok : Citra Adiyta Bakti.

----------,. 2006. Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Depok : Citra Adiyta Bakti.

----------,. 2004. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak Majalah Renvoi, Edisi Tahun I.

Chomzah,Ali, Achmad. 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan* Jakarta: Prestasi Pustaka..

Darus, Luthfan Hadi. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: Cetakan Pertama UII Press

Gandawidjaja ,Yanly. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung : Universitas Katolik Parahyangan.

Hadirusdianto ,Dony. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta; Mitra Ilmu.

Harsono,Boedi .2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta,Djambatan.

HS,Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta PPAT*. Depok; PT. Raja Grafindo Persada.

----------,2012, *Hukum Perjanjian di Indonesia* .Semarang; Rajawali Pers.

----------., 2010. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

----------.,2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Ibrahim ,Johannes dan Sewu ,Lindawaty, 2004. *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*. Jakarta: PT. Refika Aditama.

Kartono,Kartini dan Marzuki. Metodologi Riset,Yogyakarta: UII Press, t.t

Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime.

Marzuki,Peter, Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

----------., 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Prrenada Media Group.

Muhammad,Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

----------., 2008.*Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

----------., 2021. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

----------,. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Maerisa,Eka, Astri. 2013. *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia.

Mertokusumo,Sudikno. 2009. *Hukum Perjanjian*,Yogyakarta: Liberty.

Miru,Ahmadi.2020. Hukum Perjanjian Penjelsan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama KUH Perdata, Jakarta: Sinar Grafika.

----------., 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers
Muljadi ,Kartini ,dkk,2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : Kencana.

Nasional, Departemen, Pendidikan. 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka.

Notoatmojo ,Soekidjo. 2010 . *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Patrik, Purwahid. 2012. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian* .Semarang : Badan Penerbit UNDIP.

Sasongko, Wahyu. 2013. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

Subekti, R. 2010. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa.

Soeroso, R. 2009. *Contoh – Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tjitrosudibio dan Subekti, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT Jakarta: Pradnya Paramita.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (KUHP)

Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perjanjian, Pasal 1313.

Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 330 ayat (1) .

Undang-Undang Perkawinan Pasal 47 menetapkan bahwa batas umur kedewasaan adalah 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan.

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 1338 KUHPerdata.

Pasal 1338, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang wanprestasi
Pasal 1238.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1338 tentang Perjanjian Mengikat Para Pihak.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan (PPAT).

C. JURNAL

Abdullah, M Zen. 2017. Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur – Unsur Dalam Suatu Perjanjian. *Jurnal Specialis. No. 11*.

Ainayah, Aina. Lasmadi, Sahuri. dan Rosmidah, Rosmidah. 2022. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual

Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir, 8.3* .

Aldy ,Novian. 2019.Tanggung Jawab Hukum dalam PPJB jika Terjadi Wanprestasi. *Jurnal Kajian Hukum Properti, Vol. 5, No. 1.*

Arief,Pramudya. 2021. Peranan Dasar Hukum dalam Pelaksanaan PPJB. *Jurnal Hukum Perdata Indonesia, Vol. 3, No. 2*..

Dwi,Sulastri. 2020 . Kajian Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum dan Keadilan, Vol. 5, No. 2, 2.*

Mulyono, Bambang, Eko. 2013 .Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, *Jurnal Ind.*

Moertiono, R Juli. 2019. Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkaryaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, Vol. 18 No. 3.*