



Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Implikasinya terhadap Peralihan Hak Atas Tanah

Dicky Thofal Fudoli

Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia

Penulis korespondensi: dickythofal25@gmail.com

Abstract. *The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a highly important legal instrument in property transactions in Indonesia. In civil law, the validity and dispute resolution related to PPJB are essential aspects that require in-depth analysis. A sale and purchase process using the PPJB structure generally requires a transfer clause, both physically and juridically, known as juridical delivery or juridische levering. Juridical delivery is carried out through the signing and execution of the Deed of Sale and Purchase (AJB) before a Land Deed Official (PPAT). Therefore, if the AJB has not been made, legal transfer or juridical delivery has not yet occurred, even though the PPJB has been agreed upon by the parties. Thus, there is a fundamental difference between a PPJB and a sale and purchase agreement. In a PPJB, delivery of the object or transfer of rights occurs later, whereas in a sale and purchase agreement, the transfer occurs directly. This research is descriptive analytical using a normative juridical approach, with collected data processed and analyzed qualitatively through an inductive method to obtain relevant and systematic conclusions.*

Keywords: *Agreement; Deed; Property; Transfer; Validity.*

Abstrak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah instrumen hukum yang sangat penting dalam transaksi properti di Indonesia. Dalam hukum perdata, keabsahan dan penyelesaian sengketa terkait PPJB merupakan aspek penting yang perlu dianalisis secara mendalam. Proses jual beli yang menggunakan struktur PPJB biasanya memerlukan adanya klausula penyerahan, baik secara fisik maupun yuridis atau juridische levering. Penyerahan secara yuridis dilakukan melalui penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, jika AJB belum dibuat, maka belum terjadi serah terima hukum atau penyerahan secara yuridis, meskipun PPJB telah disepakati oleh para pihak. Dengan demikian, terdapat perbedaan mendasar antara PPJB dan perjanjian jual beli. Dalam PPJB, penyerahan barang atau peralihan hak baru terjadi di kemudian hari, sedangkan dalam perjanjian jual beli, pengalihan terjadi secara langsung. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif, di mana data yang terkumpul diolah dan dianalisis secara kualitatif menggunakan metode induktif untuk memperoleh kesimpulan yang relevan dan sistematis.

Kata kunci: AJB; Hukum; Peralihan; PPJB; Properti.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen vital dalam kehidupan manusia, dimana manusia sangat membutuhkannya untuk kelangsungan hidupnya. Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan tidak sebanding dengan ketersediaan lahan, peran negara menjadi penting dalam menciptakan ketertiban melalui peraturan yang mengikat (Sarni, 2025). Negara sebagai penguasa yang memiliki dan menguasai tanah menjalankan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya”. mungkin untuk kemakmuran rakyat.” Pasal inilah yang menjadi landasan filosofis peraturan agraria di Indonesia yang kemudian menggantikan peraturan zaman Hindia Belanda melalui pengesahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA). Aturan lama dinilai tidak mencerminkan hak asasi manusia dan cenderung kapitalistik. UUPA disusun sebagai landasan

hukum agraria nasional untuk mewujudkan keadilan, kesejahteraan, dan kepastian hukum atas tanah, termasuk dalam hal peralihan hak atas tanah.

Dalam praktek jual beli tanah, Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian antar para pihak yang menganut asas kebebasan berkontrak, sepanjang perjanjian tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku (Sudarsono, 2026). Kebebasan tersebut memperbolehkan setiap orang atau badan hukum untuk membuat perjanjian, termasuk yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), dengan ketentuan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. PPJB antara A dan B dibuat berdasarkan keadaan tertentu, seperti sertifikat tanah yang belum diproses atau tanah tersebut masih berstatus tanah garapan. Oleh karena itu, diperlukan PPJB sebagai dasar pengurusan sertifikat yang sah. Setelah sertifikat selesai, maka tanah tersebut harus dilimpahkan atas nama calon penjual di kantor pertanahan. Dalam PPJB biasanya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar Akta Jual Beli (AJB) dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, PPJB bersifat sementara dan tidak autentik, sedangkan AJB merupakan dokumen resmi yang diperlukan untuk pelestarian hak atas tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konsep transaksi jual beli tanah terdapat prinsip yang jelas dan tunai. Jelas artinya transaksi tersebut dilakukan secara terbuka dan jelas, dengan diketahui obyek dan subyek pemilik tanah, serta dokumen kepemilikan yang lengkap. Sedangkan tunai adalah pembayaran yang dilakukan sekaligus pada saat transaksi, antara lain pembayaran pajak terkait, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dan dilanjutkan dengan proses perubahan nama sertifikat tanah.

Selain itu juga terdapat Akta Perjanjian Jual Beli (PJB) yang berfungsi sebagai pengikat transaksi sebelum pembayaran dilakukan. PJB dapat dibuat dengan dua cara (Genta, 2025):

PJB Belum Lunas: Akta ini dibuat apabila harga tanah belum lunas, dan didalamnya terdapat janji-janji antara penjual dan pembeli. Tidak ada kewenangan menjual yang diberikan dalam PJB ini sampai pembayaran selesai.

PJB Dibayar: Akta ini dibuat apabila pembayaran telah lunas, namun Akta Jual Beli belum dapat dibuat karena ada hal-hal yang belum diselesaikan. Dalam PJB Lunas ini diberikan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli.

Setelah PJB lunas, notaris atau PPAT dapat segera membuat Akta Jual Beli dan memproses nama sertifikat tanah tersebut.

Perlindungan hukum pada dasarnya diberikan kepada perorangan atau badan hukum melalui mekanisme preventif dan represif, baik lisan maupun tertulis. Perlindungan hukum merupakan salah satu bentuk perlindungan hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain,

dan bertujuan untuk memberikan rasa aman kepada masyarakat agar dapat menikmati haknya. Perlindungan ini juga bertujuan untuk mencegah tindakan sewenang-wenang pihak berwenang yang tidak sesuai dengan hukum, guna menciptakan kedamaian dan rasa aman bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penting untuk mengkaji kedudukan hukum PPJB dalam mendaftarkan perlindungan hak atas tanah. Penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan metode penelitian yang mengandalkan studi kepustakaan terhadap dokumen-dokumen tertulis, baik bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Literatur hukum, buku, artikel akademis dan jurnal profesional juga menjadi bahan yang akan dievaluasi. Pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi, baik offline maupun online, yang memuat catatan atau kutipan dari berbagai sumber hukum terkait. Analisis bahan hukum dilakukan dengan metode analisis isi untuk memudahkan penafsiran bahan hukum, melalui pendekatan undang-undang dan kajian pendapat para ahli mengenai permasalahan yang dibicarakan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dimana peneliti menganalisis permasalahan yang dihadapi dan memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut (Sukmawan & Damayanti, 2025). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan peraturan (Rakhmawati *et al.*, 2019) yang berkaitan dengan perumahan, organisasi dan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis, artinya mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibicarakan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, dengan sumber utama berasal dari bahan hukum primer.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang memuat janji-janji dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak. Jika seluruh syarat telah terpenuhi maka jual beli hak atas tanah dapat dilakukan (Prawira *et al.*, 2023). Namun seringkali penyediaan persyaratan tersebut membutuhkan waktu yang lama sehingga ada kemungkinan penjual tidak mampu menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Hal ini menjadi permasalahan bagi pembeli karena meskipun seluruh syarat telah terpenuhi namun proses pelestarian hak tidak dapat dilakukan. Untuk mengatasi masalah tersebut, biasanya pembeli

akan meminta penjual untuk memberikan surat kuasa. Dalam surat kuasa diatur bahwa apabila penjual tidak dapat hadir pada saat penandatanganan AJB, maka pembeli dapat menandatangani AJB atas nama penjual di hadapan notaris. Dengan surat kuasa ini, pembeli dapat bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli dalam proses penandatanganan AJB.

Secara umum tahapan proses jual beli tanah dihadapan Notaris/PPAT meliputi beberapa tahapan seperti pembayaran pajak penjual dan pembeli, pemeriksaan fisik sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), dan pengesahan. dokumen. . Namun terkadang proses ini mengalami kendala seperti tidak adanya salah satu pihak pada waktu yang telah ditentukan, status tanah yang masih dijaminkan kepada bank, atau sertifikat yang masih dalam proses penyelesaian. Untuk mengatasi hal tersebut, Notaris/PPAT biasanya memberikan solusi dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli. Walaupun PPJB bertujuan untuk memperlancar kelancaran transaksi, namun dalam praktiknya sering menimbulkan permasalahan, baik dari pihak penjual, pembeli, maupun dari pihak Notaris/PPAT itu sendiri. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah ketika pembeli sudah membayar uang muka namun proses peralihan hak atas tanah belum selesai sehingga kepemilikan tanah tidak dapat dialihkan. Hal ini sering disebut dengan “transaksi jual beli hak atas tanah yang digantung”, dimana pembeli tidak dapat memperoleh hak atas tanah karena berbagai alasan. Keadaan ini menimbulkan perlunya perlindungan hukum bagi pembeli.

PPJB pada umumnya dilakukan karena beberapa alasan, seperti: 1) Pembayaran atas obyek jual beli tidak dapat dilakukan seluruhnya atau lunas; 2) Berkas administrasi terkait tanah atau bangunan tidak lengkap; 3) Objek tanah atau bangunan tidak dapat dikuasai oleh penjual atau pembeli; 4) Nilai objek yang diperdagangkan masih belum disepakati.

Dalam PPJB, proses jual beli dianggap belum selesai secara hukum sampai terjadi presentasi fisik dan yuridis (*juridische leverage*), yang hanya dapat dilakukan melalui penandatanganan AJB di hadapan PPAT, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Mardhika & Bangsawan, 2023). Dengan demikian, selama AJB belum dibuat, belum terjadi peralihan kepemilikan secara hukum, meskipun PPJB telah ditandatangani. Perbedaan mendasar PPJB dengan perjanjian jual beli terletak pada waktu peralihan hak atas tanah: dalam PPJB peralihan terjadi di kemudian hari, sedangkan dalam perjanjian jual beli peralihan terjadi segera pada saat terjadinya transaksi.

Suatu perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi seluruh janji dan kewajiban yang terdapat dalam perjanjian tersebut, tanpa ada pihak yang dirugikan. Namun terkadang perjanjian jual beli hak atas tanah tidak berjalan lancar karena

salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya yang merupakan salah satu bentuk wanprestasi. Situasi ini sering terjadi ketika perjanjian tidak secara jelas menyatakan kapan dan bagaimana kewajiban harus dilaksanakan sehingga menimbulkan kesulitan dalam menilai apakah salah satu pihak telah melakukan wanprestasi.

Ketika penjual tidak memenuhi kewajibannya, maka perjanjian jual beli tersebut tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penting untuk membedakan antara akta PPAT itu sendiri dengan perjanjian jual beli yang terdapat dalam akta tersebut. Sekalipun pembuktian kekuatan aktanya mungkin berkurang, namun akad jual beli tetap sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang diatur. Menurut Pasal 1491 KUHPerdata, penjual wajib menjamin barang jual beli aman dan bebas dari campur tangan pihak lain serta memberikan keterangan mengenai cacat tersembunyi pada barang tersebut sebagai bagian dari perlindungan preventif (Habeahan & Tamba, 2021). Sedangkan perlindungan hukum yang represif timbul ketika terjadi pelanggaran hukum dan melibatkan penegakan hukum, seperti penerapan sanksi berupa denda, ganti kerugian, pidana penjara, serta penyelesaian melalui pengadilan.

Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli, terutama yang dilakukan di bawah tangan sangatlah penting. Suatu perjanjian jual beli yang mengikat yang dibuat di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena akta tersebut dianggap asli. Penandatanganan perjanjian di hadapan kantor publik seperti Notaris, Pejabat Konsuler, atau pejabat setempat lainnya memberikan dasar hukum yang kuat bagi pembeli dan penjual (Fadlan & Prasetyasari, 2023). Hal ini memberikan rasa aman kepada pembeli karena apabila penjual gagal memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, maka pembeli mempunyai dasar hukum yang kuat untuk menuntut ganti rugi atau menuntut haknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perlindungan dari calon penjual dapat berupa syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi oleh pembeli, seperti melunasi harga jual dalam waktu yang telah disepakati. Syarat-syarat tersebut biasanya disertai dengan klausul pembatalan yang mengatur bahwa apabila pembeli melunasi pembayaran dan menandatangani Berita Acara Serah Terima di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Putri & Purwanto, 2024), maka akan dibuatkan akta jual beli (AJB). Hal ini memberikan rasa aman bagi pembeli bahwa proses hukum akan berjalan sesuai rencana setelah kewajibannya dipenuhi.

Selain itu, sering kali diberikan surat kuasa yang tidak dapat dibatalkan, yang memungkinkan pembeli untuk menegaskan haknya atau menuntut ganti rugi jika penjual gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian. Tingginya tingkat dan kompleksitas konflik pertanahan di Indonesia menunjukkan lemahnya peraturan dan tidak konsistennya penerapan hukum, sehingga kepentingan pembeli atau pemegang hak atas tanah seringkali tidak terlindungi dengan baik. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli sangat mendesak dan penting agar dapat tercapai keadilan dan kepastian hukum dalam proses jual beli tanah dan bangunan.

Perlindungan hukum dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam rangka menjaga hak atas tanah di Indonesia sangat penting untuk menjamin kepastian dan keamanan hukum bagi para pihak khususnya bagi pembeli. Berikut beberapa aspek perlindungan hukum terkait PPJB dan pelestarian hak atas tanah

Akta Otentik : PPJB yang dibuat dihadapan Notaris mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai bukti penandatanganan yang sah.

Jaminan Keamanan : Penjual wajib menjamin bahwa obyek jual belinya tidak diganggu oleh pihak ketiga dan memberitahukan adanya cacat yang tersembunyi. Jika tidak, pembeli berhak menuntut ganti rugi.

Klausul PPJB: Berisi tentang syarat-syarat pembayaran dan kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) apabila penjual berhalangan hadir, sehingga melindungi hak-hak pembeli.

Pendaftaran Tanah: Peralihan hak harus didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi pembeli dari tuntutan pihak ketiga.

Penyelesaian Sengketa: Pembeli dapat mengajukan tuntutan hukum jika penjual tidak memenuhi kewajibannya, dan dapat menyepakati alternatif penyelesaian sengketa.

Peraturan Pendukung: Peraturan perundang-undangan yang ada memberikan landasan hukum yang jelas mengenai perlindungan hak dalam transaksi jual beli tanah.

4. KESIMPULAN

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, namun ada kemungkinan untuk melaksanakan semua syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tersebut akan memakan waktu yang cukup lama, sehingga ada pula kemungkinan calon penjual tidak mampu untuk menandatangani akta jual beli. (AJB) sehingga PPJB dapat dijadikan dasar pembuatan AJB sebagai surat perintah/dasar hak atau dokumen untuk melengkapi syarat-syarat kegiatan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan jual beli.

Perlindungan hukum dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) penting untuk menjamin kepastian dan keamanan hak pembeli dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Dengan adanya akta otentik, jaminan keamanan dari penjual, serta klausul yang mengatur kewajiban dan hak masing-masing pihak, maka pembeli terlindungi dari risiko hukum dan dapat menuntut haknya apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya. Pendaftaran tanah dan peraturan pendukungnya juga memperkuat perlindungan hukum dalam transaksi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H., & Hafidh, M. (2017). Akta notaris untuk perbankan syariah. Citra Aditya Bakti.
- Ardika, G. T., & Ramli. (2019). Kekutan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli tanah (studi di Desa Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram). Jurnal Unmas Mataram, 13(1). <https://doi.org/10.35327/gara.v13i1.78>
- Budiono, H. (2016). Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan buku kesatu. PT Citra Aditya Bakti.
- Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis yuridis efektivitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum (studi penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).
- Genta, E. (2025). Implementasi perjanjian jual beli (PJB) dan akta jual beli (AJB) berdasarkan hasil verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Doctoral dissertation, Universitas Lampung).
- Habeahan, B., & Tamba, A. R. (2021). Perlindungan hukum pembeli dalam perjanjian jual beli melalui sistem elektronik. Nommensen Journal of Legal Opinion, 47–54. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>
- Mardhika, R., & Bangsawan, M. I. (2023). Tinjauan yuridis kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dalam proses jual beli hak atas tanah (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. Jurnal Education and Development, 11(1), 270–274. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>
- Putri, N. M. N. P., & Purwanto, I. W. N. (2024). Urgensi pengaturan akta pembatalan terhadap akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Jurnal Interpretasi Hukum, 5(2), 986–993. <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.2.10400.986-993>
- Rakhmawati, N. A., Rachmawati, A. A., Perwiradewa, A., Handoko, B. T., Pahlawan, M. R., Rahmawati, R., et al. (2019). Konsep perlindungan hukum atas kasus pelanggaran privasi dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Justitia Jurnal Hukum, 3(2).
- Ramadhani, R. (2021a). Analisis yuridis penguasaan tanah garapan eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II oleh para penggarap. Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora.

- Ramadhani, R. (2021b). Legal protection for land rights holders who are victims of the land mafia. *IJRS: International Journal Reglement & Society*, 2(2).
- Ramadhani, R. (2021c). Legalisasi aset tanah dan asupan modal usaha menengah kecil masyarakat. *Seminar Nasional Kewirausahaan*, 2(1).
- Ramadhani, R. (2022). Peran serta masyarakat dalam pemberantasan mafia tanah pasca pandemic Covid-19. *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi (SANKSI)*, 1(1).
- Sarni. (2025). Kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat Suku Bajo yang bermukim di wilayah pesisir (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Sudarsono, G. P. (2026). Analisis yuridis kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di Indonesia. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 4(1), 52–58.
- Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. (2025). Metode penelitian hukum normatif dan empiris sebagai strategi penguatan perspektif kajian ilmu hukum. *Notary Law Journal*, 4(3), 114–128.