

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SYARAT PENERBITAN
DENAH LOKASI PERUMAHAN**

*SALE AND PURCHASED BINDING AGREEMENT AS A CONDITION FOR ISSUING
HOUSING SITE PLANS*

Nabilla Febrina Dersanala*, Diah Aju Wisnuwardhani
Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya
Jalan M.T. Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Diterima : 26 November 2021

Disetujui : 26 Juni 2022

Keywords:

sale and purchase binding
agreement, site plan, housing

Kata Kunci:

perjanjian pengikatan jual beli,
denah lokasi, perumahan

***) Korespondensi:**

E-mail: nabillafebrinal@gmail.com

Abstract: the focus of this study was to analyze the sale and purchase binding agreement as a condition for the issuance of a housing site plan and to analyze the position of the location plan issued based on the sale and purchase binding agreement. This study used a sociological juridical method with hermeneutic analysis techniques. The sale and purchase binding agreement could be used to fulfill the requirements for issuing a residential site plan while still attaching a deed of rights transfer from the land owner to the housing developer who submits the site plan application. The binding sale and purchase agreement could not be considered as proof of ownership of land rights but could be used as evidence that the developer had purchased land from the previous land owner. The position of the site plan issued based on the binding sale and purchase agreement was legal and could be accounted for as the basis for housing development by the developer.

Abstrak: fokus kajian ini adalah menganalisis perjanjian pengikatan jual beli sebagai syarat penerbitan denah lokasi (*site plan*) perumahan serta menganalisis kedudukan denah lokasi yang diterbitkan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. Kajian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan teknik analisis hermeneutika. Perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan untuk memenuhi syarat penerbitan denah lokasi perumahan dengan tetap menyertakan akta peralihan hak dari pihak pemilik tanah kepada developer perumahan yang mengajukan permohonan denah lokasi. Perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah namun dapat digunakan sebagai bukti bahwa developer telah membeli tanah dari pihak pemilik tanah sebelumnya. Kedudukan denah lokasi yang diterbitkan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar dalam pembangunan perumahan oleh developer.

PENDAHULUAN

Negara menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk menjamin kemakmuran rakyat. Penguasaan atas kekayaan alam berkaitan dengan kebijakan, pengurusan, pengaturan, pengelolaan,

dan pengawasan (Magnar, Junaenah, & Taufik, 2010). Negara memiliki wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan, serta mengatur hubungan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan kekayaan alam. Negara berhak mengatur dan menyelenggarakan segala hal terkait penggunaan dan peruntukan kekayaan alam yang dikuasai. Kewenangan yang dimiliki oleh negara merupakan bentuk pengendalian

dalam penggunaan dan pemanfaatan kekayaan alam oleh masyarakat.

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang penggunaan dan pemanfaatannya diatur oleh pemerintah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penggunaan tanah perlu memperhatikan penataan dan pemanfaatan ruang. Izin merupakan instrumen utama yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemanfaatan tanah, dalam hal ini pemanfaatan tanah sebagai lahan perumahan. Perizinan terkait pemanfaatan ruang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Izin pemanfaatan ruang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi sebelum melakukan kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 35 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menegaskan bahwa perizinan digunakan sebagai instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang agar tidak menyalahi rencana tata ruang yang telah ada.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan atau perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyelenggaraan perumahan terdiri atas kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian perumahan. Penyelenggaraan perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Persyaratan dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan berkaitan dengan perizinan sebagai instrumen untuk menjamin kepastian secara administrasi, hukum, dan teknis. Perizinan berfungsi sebagai sarana yuridis yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan masyarakat khususnya dalam pembangunan perumahan. Perizinan merupakan upaya preventif untuk mencegah atau meminimalisir terjadinya hal-hal yang merugikan masyarakat luas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi suatu terobosan hukum yang digunakan oleh para pihak untuk melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas (Utama, Sumardika, & Astiti, 2021). PPJB tanah merupakan perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli dengan saling mengikatkan

diri untuk melakukan jual beli. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa penyusunan PPJB harus memenuhi beberapa syarat yaitu: (a) status kepemilikan tanah, (b) hal yang diperjanjikan, (c) kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, (d) ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum, (e) keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (Hamonangan, Taufiqurrahman, & Pasaribu, 2021). PPJB dilakukan apabila terdapat hal-hal yang belum terpenuhi pada saat PPJB tersebut dilakukan, diantaranya yaitu kelengkapan persyaratan seperti sertifikat tanah, pembayaran harga yang telah disepakati, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pembayaran bea pajak bagi penjual dan pembeli.

Penggunaan PPJB sebagai syarat administrasi bukti hak atas tanah dalam proses penerbitan denah lokasi menjadi suatu permasalahan. Penggunaan PPJB sebagai bukti status hak tanah dalam penerbitan denah lokasi untuk izin pembangunan perumahan perlu diperhatikan karena PPJB hanya perjanjian pendahuluan sebelum adanya akta jual beli. Persoalan yang timbul yaitu PPJB mampu atau tidak untuk membuktikan kepemilikan yang sah terkait hak atas tanah yang akan dibangun menjadi perumahan. Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan sebelumnya kajian ini membahas beberapa rumusan masalah yaitu PPJB sebagai syarat penerbitan denah lokasi perumahan serta kedudukan denah lokasi yang diterbitkan berdasarkan PPJB.

METODE

Kajian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan menganalisis reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma diterapkan dalam masyarakat. Kajian ini fokus membahas mengenai syarat izin penerbitan denah lokasi untuk memenuhi syarat administrasi terkait bukti status hak atas tanah dalam proses pembangunan perumahan. Sumber data dalam kajian ini terbagi menjadi tiga yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa artikel terkait topik bahasan, serta bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum. Analisis data menggunakan teknik hermeneutika dengan menafsirkan makna dan pesan secara objektif sesuai dengan fokus

kajian. Aspek yang mendukung keutuhan pemaknaan hermeneutika hukum yaitu ajaran filsafat mengenai pemahaman terhadap suatu hal berdasarkan interpretasi terhadap teks, konteks, dan kontekstualisasi yang dilakukan secara holistik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Syarat Penerbitan Denah Lokasi Perumahan

Izin adalah pengikatan terhadap peraturan yang didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau menghalangi keadaan yang tidak diinginkan. Izin adalah keputusan administrasi negara untuk memperkenalkan suatu perbuatan yang pada umumnya dilarang (Ridwan & Sudrajat, 2012). Izin bertujuan untuk mengatur dan mengawasi suatu tindakan yang dianggap tercela oleh pembuat undang-undang dengan memberikan batas-batas tertentu. Izin yang dibahas dalam kajian ini berkaitan dengan izin pembangunan perumahan terutama penerbitan denah lokasi perumahan. Izin sebagai syarat penerbitan denah lokasi perumahan berisi tentang pernyataan objek tanah yang bersangkutan dapat digunakan sebagai perumahan karena telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Denah lokasi pada dasarnya merupakan gambar dua dimensi yang berisi konsep, gambaran, atau peta rencana pembagian bangunan dan kavling termasuk tata guna lahan, perencanaan jalan, serta rancangan fasilitas penunjang dalam skala tertentu. Denah lokasi sangat dibutuhkan dalam proses pembangunan perumahan karena semua perencanaan telah dideskripsikan secara jelas dalam sebuah gambar. Calon pembeli dapat memperoleh gambaran detail atas bangunan yang akan dibeli tanpa harus mendengar penjelasan panjang dari pihak pengembang. Denah lokasi perumahan dibutuhkan sebagai dokumen untuk pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa dalam perencanaan dan perancangan perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu persyaratan teknis, administratif, dan ekologis. Persyaratan teknis berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Persyaratan administratif meliputi perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau IMB. Persyaratan ekologis berkaitan dengan analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan. Persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan teknis, administratif, dan ekologis wajib dipenuhi dalam proses penerbitan denah lokasi. Permasalahan mengenai status hak atas tanah muncul dengan adanya PPJB yang dibuat sebagai perjanjian pendahuluan untuk menjaga kepentingan para pihak sebelum dibuatnya akta jual beli. Kepentingan yang dimaksud yaitu agar properti tidak dibeli oleh pihak lain karena pada dasarnya properti yang bersangkutan belum memiliki bentuk nyata, sehingga diperlukan gambar denah lokasi yang mampu menjelaskan mengenai konsep atau rancangan. Jual beli sebagai dasar terjadinya peralihan hak atas tanah pada dasarnya hanya dapat dibuktikan dengan akta jual beli bukan PPJB.

PPJB tanah merupakan suatu perjanjian untuk menjamin kepentingan para pihak terkait jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian. PPJB dibuat sebelum dilaksanakannya jual beli karena belum adanya sertifikat hak atas tanah, belum adanya pelunasan sesuai harga yang disepakati, serta belum dibayarkannya pajak-pajak jual beli oleh penjual atau pembeli. PPJB tanah memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan telah terpenuhi. Pelunasan harga jual beli tanah dalam PPJB belum terjadi sehingga tidak dapat dilakukan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli (Rahmani & Octarina, 2020). Penyerahan hak atas tanah dilakukan pada saat pembuatan akta jual beli tanah dihadapan PPAT.

Perbedaan PPJB dengan perjanjian jual beli pada umumnya terletak pada kata "pengikatan". PPJB tanah merupakan persetujuan sering dilakukan oleh masyarakat dengan tetap memperhatikan syarat-syarat sah perjanjian. PPJB tanah secara tidak langsung diartikan sebagai perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah. PPJB tanah pada umumnya mengandung janji yang harus dipenuhi

terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Perjanjian akan melindungi proses bisnis para pihak apabila kontrak tersebut dibuat secara sah sebagai penentu proses hubungan hukum selanjutnya. Perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga keberadaan perjanjian tersebut diakui oleh hukum (*legally concluded contract*).

PPJB tanah berupa akta autentik yang dibuat dihadapan notaris berdasarkan perbuatan hukum dari para pihak untuk ditetapkan sebagai suatu peraturan. PPJB merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak karena para pihak secara bebas dapat menentukan keinginannya (Ardiansyah, 2020). PPJB tanah sebagai perjanjian pendahuluan menjadi penentu lahirnya perjanjian pokok karena berisi janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat tertentu.

PPJB pada dasarnya dibedakan menjadi dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa membuat akta jual beli karena pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan, dan lain-lain (Fauzansyah, Yahya, & Jauhari, 2019). Pasal-pasal PPJB lunas mencantumkan waktu pelaksanaan dan syarat-syarat pembuatan akta jual beli. PPJB lunas memuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli sehingga penjual tidak harus hadir dalam proses penandatanganan akta jual beli.

PPJB lunas dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada di luar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Akta jual beli dapat dibuat dihadapan PPAT yang berada di wilayah lokasi objek berdasarkan PPJB lunas. PPJB belum lunas dibuat apabila pelunasan harga jual beli belum diterima oleh penjual. PPJB belum lunas harus ditindaklanjuti dengan akta jual beli pada saat pelunasan (Budiono, 2004). Pasal PPJB belum lunas sekurang-kurangnya memuat jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, waktu pelunasan, serta sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.

PPJB merupakan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PPJB tanah harus dibuat berdasarkan syarat sahnya perjanjian agar perjanjian tersebut mampu mengikat kedua belah pihak. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersifat mengikat seperti undang-undang apabila: (a) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, (b) dibuat dengan suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, (c) dilaksanakan dengan itikad baik dan memperhatikan norma yang berlaku di masyarakat.

PPJB tanah dalam permasalahan ini telah memenuhi unsur subjektif yaitu para pihak telah cakap untuk membuat perjanjian dan persetujuan, serta telah memenuhi unsur objektif yaitu pengajuan denah lokasi atau rancangan perumahan. Objek perjanjian tidak ada yang melanggar ketentuan hukum sehingga telah memenuhi kausa halal. PPJB tanah dinyatakan sah berlaku dan mengikat para pihak karena telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

PPJB tanah dilakukan oleh para pihak karena beberapa alasan diantaranya yaitu pembayaran harga jual beli objek yang belum lunas, berkas administrasi yang belum lengkap, objek perjanjian yang belum dikuasai oleh para pihak, serta pertimbangan mengenai nilai objek yang masih belum ada kesepakatan. PPJB tanah yang dibuat oleh pengembang pada umumnya dilakukan dengan melaksanakan pembayaran secara bertahap dari pembeli kepada penjual sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Kewajiban pembeli yaitu melakukan pembayaran harga jual beli secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan (Paramita, Yunanto, & Hendrawati, 2016). Pengembang mengikatkan diri kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama.

PPJB belum diatur secara tegas dalam KUH Perdata karena konteks PPJB pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan atau perjanjian. PPJB dapat dikatakan sebagai

suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata karena memberikan kebebasan kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dengan isi dan bentuk yang bebas asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, serta kesusilaan. Proses jual beli melalui PPJB harus diikuti dengan klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik atau yuridis (*juridische levering*). Penyerahan secara yuridis dilaksanakan dengan penandatanganan dan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Amasangsa & Priyanto, 2019). Proses jual beli yang belum memiliki akta jual beli belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi.

Pelaksanaan PPJB tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 menegaskan bahwa PPJB dapat dilakukan apabila telah ada pelunasan pembayaran dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek jual beli. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB sebelumnya. Keberadaan PPJB memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya akta jual beli. PPJB tidak menghalangi para pihak untuk bertransaksi meskipun dalam praktiknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan adanya akta jual beli sedangkan PPJB hanya sebagai pintu masuk menuju akta jual beli.

Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan akta jual beli berbeda karena PPJB dibuat di hadapan Notaris sedangkan akta jual beli dibuat di hadapan PPAT setempat. PPJB dan akta jual beli termasuk dalam akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Pembuatan PPJB merupakan bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual

beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu atau klausula kuasa serta penyerahan di dalamnya. PPJB sebagai akta autentik dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa akibat dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga pelaksanaan hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin.

Perlindungan hukum perlu diberikan kepada penjual dan pembeli agar isi dalam PPJB dapat terpenuhi. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian permulaan yang ditujukan untuk mengikat para pihak agar melaksanakan isi dari perjanjian yang telah dibuat, serta bertujuan untuk menjaga agar calon penjual tidak memperjualbelikan objek perjanjian kepada pihak lain selain calon pembeli (Putri & Purnawan, 2017). Praktik PPJB sering digunakan oleh para pengembang (*developer*) yang berfungsi sebagai uang muka pembayaran dari pembeli atau telah dibayar lunas namun masih menunggu kelengkapan berkas sehingga belum bisa membuat akta jual beli. PPJB perlu memperhatikan objek perjanjian, jaminan dari penjual, kewajiban penjual, kewajiban pembeli, serta isi atau muatan PPJB.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dapat dilihat dari dua perspektif yaitu perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. PPJB memuat hak dan kewajiban penjual dan pembeli, misalnya kewajiban pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dalam jangka waktu yang telah disepakati. Penjual mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani berita acara serah terima objek (Kurniawati, 2018). Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB salah satunya yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila kesepakatan dalam PPJB tidak dipenuhi oleh penjual yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas kerugian tersebut.

Perlindungan hukum berupa sanksi yang dapat dikenakan kepada para pihak karena melakukan pelanggaran terhadap PPJB diharapkan mampu mengurangi risiko tidak dilaksanakannya isi perjanjian oleh salah satu pihak. Pihak yang dimaksud dalam hal ini yaitu pihak penjual

karena pada akhirnya harus mengalihkan kepemilikan tanah atau bangunan kepada pihak pembeli melalui akta jual beli yang akan dibuat setelahnya. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian mengenai status tanah yang digunakan untuk mengajukan permohonan penerbitan denah lokasi. Pengajuan permohonan denah lokasi perlu menyertakan Akta Pelepasan Hak (APH) untuk menunjang dan memperkuat bukti tersebut.

Pemilik tanah sebelumnya dan pihak pengembang perumahan yang membeli tanah atau pemohon denah lokasi sepakat membuat APH dihadapan Notaris untuk melengkapi permohonan hak atas nama serta permohonan denah lokasi perumahan. Para pihak menjelaskan bahwa dalam APH tidak memuat kelebihan nilai yang diperoleh salah satu pihak. APH telah menyatakan bahwa pemilik tanah melepaskan hak atas sebidang tanah kepada pihak pengembang. PPJB bersifat sementara yang berisi pernyataan bahwa penjual bersedia mengikatkan diri kepada pembeli untuk menjual objek yang diperjanjikan, serta pembeli juga bersedia mengikatkan diri kepada penjual untuk membeli objek yang tertuang dalam isi PPJB.

PPJB tidak bisa dianggap sebagai bukti kepemilikan atas suatu tanah namun PPJB dapat digunakan sebagai bukti bahwa pemohon atau developer telah membeli tanah dari pihak pemilik tanah sebelumnya. Para pihak dalam jual beli dapat menggunakan PPJB sebelum adanya akta jual beli. Penggunaan PPJB harus disertai dengan APH oleh pihak pemilik tanah kepada developer perumahan yang mengajukan permohonan denah lokasi. APH perlu dilampirkan karena memuat kesepakatan dari kedua belah pihak yang dapat melindungi kepentingan para pihak. Pihak penjual bersedia menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak pemohon untuk menerbitkan denah lokasi dengan maksud mempercepat administrasi dan pelayanan, serta mempermudah pengembangan untuk investasi.

Kedudukan Denah Lokasi yang Diterbitkan Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Denah lokasi sebagai bentuk perencanaan pembangunan perumahan memuat beberapa aspek diantaranya yaitu sarana, prasarana, dan utilitas umum yang akan dibangun dalam suatu perumahan. Penerbitan denah lokasi

dapat menjamin kebenaran dan kepastian dari perencanaan pembangunan perumahan oleh para pemohon. Persyaratan administratif yang harus dipenuhi sebelum menerbitkan denah lokasi yaitu perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau IMB.

Bukti status hak atas tanah menjadi unsur utama dalam proses perencanaan dan perancangan pembangunan perumahan. Bukti status hak atas tanah berkaitan dengan kepastian hukum kepemilikan, penguasaan, serta peralihan hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

PPJB dapat dijadikan sebagai dasar bukti keseriusan dari pembeli sehingga penjual akan memperoleh uang muka pembayaran atas objek jual beli. Pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya untuk memperlancar transaksi peralihan hak atas objek jual beli baik berupa tanah atau bangunan untuk menerbitkan akta jual beli sebagai bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum. Penjual memiliki kewajiban untuk tidak menjual tanah kepada pihak lain serta akan mengalihkan kepemilikan hak atas tanah kepada pihak pembeli melalui akta jual beli. Kewajiban penjual timbul karena telah diperjanjikan dalam PPJB (Rahmani & Octarina, 2020). Pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar seluruh atau sebagian dari harga jual beli tanah yang telah disepakati sebagai timbal balik dari pelaksanaan kewajiban penjual.

PPJB sebagai bentuk pemindahan hak atas tanah telah diatur dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yang menjelaskan bahwa perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui mekanisme perjanjian pendahuluan jual beli. PPJB dilakukan karena terdapat persyaratan peralihan hak atas tanah yang belum terpenuhi (Cipta, Ngadino, & Prabandari, 2020). PPJB bertujuan untuk menjaga kepentingan para pihak sebelum terbitnya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan PPAT (Amborowati, 2020). PPJB bertujuan untuk menjamin kepentingan pembeli dan penjual agar tidak merasa dirugikan (Ayuningtyas, 2015).

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 menegaskan bahwa pedoman perjanjian pengikatan jual beli sangat diperlukan untuk memberikan rasa aman kepada pembeli dan penjual rumah.

PPJB dapat digunakan sebagai syarat penerbitan denah lokasi dengan tetap menyertakan APH untuk melengkapi permohonan hak atas nama dan permohonan denah lokasi perumahan. APH berguna untuk memastikan bahwa PPJB yang dimiliki oleh pihak pemohon denah lokasi adalah benar dan pihak penjual tanah telah mengetahui bahwa tanah yang dijual menjadi objek PPJB sebagai syarat permohonan denah lokasi perumahan oleh pihak pembeli. Hak dan kewajiban para pihak serta pasal mengenai akta jual beli dan APH telah disebutkan dalam PPJB, sehingga APH tersebut bisa menjadi suatu kepastian atas PPJB yang dimaksudkan. Denah lokasi yang diterbitkan dengan menggunakan PPJB adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Denah lokasi tersebut tetap dapat dilanjutkan sebagai dasar dalam pembangunan perumahan oleh developer perumahan sebagai pemohon.

SIMPULAN

Perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan untuk memenuhi syarat penerbitan denah lokasi perumahan dengan tetap menyertakan akta peralihan hak dari pihak pemilik tanah kepada developer perumahan yang mengajukan permohonan denah lokasi. Akta peralihan hak perlu dilampirkan karena memuat kesepakatan kedua belah pihak yang dapat melindungi kepentingan para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah namun dapat digunakan sebagai bukti bahwa pemohon atau developer telah membeli tanah dari pihak pemilik tanah sebelumnya. Kedudukan denah lokasi yang diterbitkan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar dalam pembangunan perumahan oleh developer perumahan sebagai pemohon.

DAFTAR RUJUKAN

- Amasangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 1-18.
- Amborowati, Y. (2020). Kekuatan Hukum Perjanjian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar. *Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 18(1), 302-319.
- Ardiansyah. (2020). Penafsiran Hukum tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah. *Jurnal Yudisial*, 13(3), 289-309.
- Ayuningtyas, N. D. (2015). Akibat Hukum terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Kantor Notaris dan PPAT Tangerang, Jln. Pemda Tigaraksa Desa Bojong, Kecamatan Cikupang Kab. Tangerang). Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Budiono, H. (2004). Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renvoi*, 1(10), 3-8.
- Cipta, R. A., Ngadino, & Prabandari, A. P. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890-905.
- Fauzansyah, T., Yahya, A., & Jauhari, I. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Pembelian Rumah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(2), 272-281.
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. *Jurnal Rectum*, 3(2), 239-255.
- Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(1), 1-18.
- Magnar, K., Junaenah, I., & Taufik, G. A. (2010). Tafsir MK Atas Pasal 33 UUD 1945 (Studi Atas Putusan MK Mengenai Judicial Review UU No. 7/2004, UU No. 22/2001, dan UU No. 20/2002). *Jurnal Konstitusi*, 7(1), 111-180.
- Paramita, A. R., Yunanto, & Hendrawati, D. (2016). Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-12.
- Putri, D. K., & Purnawan, A. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 623-634.

- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 10(1), 36-46.
- Republik Indonesia. (2007). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.
- Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- Republik Indonesia. (1961). Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171.
- Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Republik Indonesia. (2019). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777.
- Ridwan, J., & Sudrajat, A. S. (2012). *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung: Nuansa.
- Utama, P. A. B., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(1), 177-181.