

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021

(Kasus Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT Metropolitan Karyadeka
Development Pada Tanggal 14 Juni 2021)

Dian Rukmana¹, Dr. Zulfikar Judge, S.H., Sp.N., M.Kn.²

¹Universitas Esa Unggul, Jakarta Barat

²Universitas Esa Unggul, Jakarta Barat

¹Dianrukmana@outlook.com

²Zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian jual beli rumah dalam praktiknya banyak dilakukan dengan menggunakan surat perjanjian pengikatan jual beli baku (PPJB), yang tidak dibuat dihadapan notaris. Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, PPJB harus dibuat dihadapan notaris. Pembuatan PPJB masih sering dilakukan di bawah tangan. Sehingga perjanjian pengikatan jual beli tersebut akan menimbulkan permasalahan mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum serta akibat hukum dari perjanjian tersebut apabila terjadi *wanprestasi* dikemudian hari. Penulis tertarik untuk mengkaji terkait PPJB bawah tangan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan oleh penulis guna untuk memperoleh pengetahuan baru serta diharapkan bisa memberikan jawaban terkait permasalahan yang telah penulis sampaikan di atas, dengan berdasarkan hukum positif di Indonesia. Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, hasil penelitian yang penulis dapatkan adalah bahwa meskipun perjanjian yang dibuat secara di bawah tangan dan tidak sesuai dengan yang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, perjanjian tersebut tetaplah mengikat para pihak dalam pelaksanaannya karena telah memenuhi unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga timbulah akibat hukum yang diatur dalam Pasal 1338 mengenai asas *Pacta sunt servanda*. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa keberadaan Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021 tidak berpengaruh dalam lenyapnya hak dan kewajiban daripada perjanjian tersebut. Saran dari penulis adalah agar semua individu yang hendak melakukan PPJB tetaplah melakukan tanda tangan di hadapan notaris, menghadirkan saksi yang mana saksi ikut menandatangani perjanjian tersebut dan melakukan paraf disetiap halaman perjanjian.

Kata kunci: akta, jual beli, perjanjian di bawah tangan.

ABSTRACT

In practice, many house sales and purchase agreements are carried out using a standard sale and purchase agreement (PPJB), which is not made before a notary. Based on Article 1 paragraph (11) of Government Regulation Number 12 of 2021, PPJB must be made before a notary. PPJB making is still often done under the hands. So that the sale and purchase binding agreement will cause problems regarding legal certainty, legal protection and the legal consequences of the agreement in the event of default in the future. The author is interested in studying private PPJB using normative legal research methods. This research was conducted by the author in order to gain new knowledge and is expected to provide answers related to the problems that the author has conveyed above. based on positive law in Indonesia. Based on the research that the authors have done, the results of the research that the authors get are that even though the agreement was made privately and not in accordance with what is stipulated in Government Regulation Number 12 of 2021, the agreement is still binding on the parties in its implementation because it has fulfilled the elements in Article 1320 of the Civil Code so that there are legal consequences regulated in Article 1338 regarding the principle of Pacta sunt servanda. So it can be concluded that the existence of Article 1 paragraph (11) of PP Number 12 of 2021 has no effect on the disappearance of the rights and obligations of the agreement. The suggestion from the author is that all individuals who want to carry out PPJB continue to sign in front of a notary, present witnesses where the witness also signs the agreement and initialize each page of the agreement.

Keywords: agreement, buy and sell, privately made deed.