

## Hukum dan Mitigasi Permasalahan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Susanto<sup>1</sup>, Budi Kristian<sup>2</sup>, Joko Riskiono<sup>3</sup>, Adam Maulana<sup>4</sup>, Ade Iyan Herdiana<sup>5</sup>, Ahmad Fauzi<sup>6</sup>, Akhmad Khabibi<sup>7</sup>

<sup>1,2,3,4,5,6,7</sup>Universitas Pamulang

Email: [susanto@unpam.ac.id](mailto:susanto@unpam.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta mengidentifikasi langkah-langkah mitigasi yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang timbul dalam implementasinya. PPJB sering digunakan sebagai bentuk pengikatan awal sebelum transaksi jual beli dilakukan secara sah di hadapan hukum, namun praktiknya sering menimbulkan konflik hukum akibat kurangnya pemahaman para pihak mengenai aspek legal yang mengatur perjanjian ini. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun PPJB telah diatur dalam beberapa ketentuan hukum di Indonesia, implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan, seperti kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli dan ketidakjelasan klausul dalam perjanjian. Oleh karena itu, mitigasi permasalahan ini dapat dilakukan dengan penguatan klausul kontrak, pendampingan hukum bagi pihak yang terlibat, serta pengawasan yang lebih ketat oleh otoritas terkait. Penelitian ini memberikan rekomendasi bagi para pihak dan pembuat kebijakan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi PPJB.

Kata kunci : PPJB, ketentuan hukum, mitigasi masalah, perjanjian jual beli, transaksi properti

### ABSTRACT

This study aims to analyze the legal provisions governing the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and identify mitigation steps to address the issues arising from its implementation. PPJB is commonly used as an initial agreement before a formal sale and purchase transaction is legally finalized, but in practice, it often leads to legal conflicts due to the lack of understanding of the legal aspects governing this agreement. This research adopts a normative juridical method with a statutory approach and case study analysis. The findings indicate that although PPJB is regulated under several legal provisions in Indonesia, its implementation faces various challenges, such as inadequate legal protection for buyers and unclear contract clauses. Thus, mitigating these issues can be achieved through strengthening contract clauses, providing legal assistance to involved parties, and tighter supervision by relevant authorities. This study provides recommendations for stakeholders and policymakers to enhance legal certainty in PPJB transactions.

**Keywords:** *PPJB, legal provisions, issue mitigation, sale and purchase agreement, property transactions*

### PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian yang banyak digunakan dalam transaksi jual beli properti di Indonesia. PPJB berfungsi sebagai perikatan awal antara pihak penjual dan pembeli, yang pada dasarnya belum sepenuhnya menyelesaikan transaksi jual beli, namun sudah mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tercantum di dalamnya.

PPJB sering kali dianggap sebagai jembatan sebelum dilakukannya akta jual beli di hadapan notaris, yang menjadikan transaksi tersebut sah secara hukum. Namun, meskipun PPJB telah diatur dalam berbagai ketentuan hukum, dalam praktiknya sering terjadi permasalahan yang tidak hanya merugikan salah satu pihak, tetapi juga menimbulkan dampak hukum yang lebih luas.

Salah satu permasalahan utama yang

sering muncul terkait dengan PPJB adalah kurangnya pemahaman para pihak mengenai ketentuan hukum yang mengatur perjanjian tersebut. Banyak pembeli yang merasa dirugikan karena tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai setelah melakukan PPJB, khususnya apabila penjual tidak memenuhi kewajibannya, seperti tidak menyerahkan objek jual beli sesuai dengan yang disepakati. Di sisi lain, penjual juga seringkali menghadapi permasalahan terkait dengan pembeli yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Ketidakpastian ini menciptakan potensi konflik yang dapat mempengaruhi keberlanjutan transaksi.

Tidak hanya itu, ketidakjelasan klausul-klausul yang tercantum dalam PPJB juga menjadi salah satu sumber masalah. Beberapa perjanjian PPJB sering kali tidak secara rinci mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hal terjadi pelanggaran kontrak atau permasalahan lainnya. Hal ini mengakibatkan sulitnya penegakan hak-hak hukum apabila terjadi perselisihan, karena tidak ada acuan yang jelas untuk menyelesaikan sengketa. Oleh karena itu, sangat penting untuk memahami dengan seksama ketentuan hukum yang mengatur PPJB agar dapat meminimalisir terjadinya kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian dan mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa di masa depan.

Selain itu, praktik mitigasi masalah dalam transaksi PPJB juga menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan. Mitigasi masalah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah dengan memperjelas dan memperkuat klausul-klausul dalam perjanjian agar lebih transparan dan dapat dipahami dengan baik oleh kedua belah pihak. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi PPJB juga harus diberikan pemahaman mengenai hak dan kewajibannya, baik sebelum maupun setelah penandatanganan perjanjian. Hal ini penting agar masing-masing pihak tidak merasa dirugikan dan memiliki pemahaman yang sama terkait dengan langkah-langkah yang harus ditempuh apabila terjadi masalah.

Dalam konteks hukum, mitigasi masalah juga mencakup upaya untuk memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi PPJB. Ini termasuk memberikan pengawasan yang lebih ketat terhadap perjanjian-perjanjian semacam ini dan memberikan sanksi yang tegas terhadap pihak yang melanggar ketentuan yang telah disepakati. Keberadaan pengawasan yang lebih baik diharapkan dapat

mengurangi risiko konflik hukum dan memastikan bahwa perjanjian berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Dengan demikian, para pihak dapat merasa lebih aman dan terlindungi dalam melaksanakan transaksi jual beli properti yang melibatkan PPJB.

Secara keseluruhan, penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai ketentuan hukum yang mengatur PPJB serta permasalahan yang sering timbul dalam praktiknya. Penelitian ini juga berfokus pada identifikasi langkah-langkah mitigasi yang dapat diambil untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam implementasi PPJB. Dengan menganalisis berbagai aspek hukum dan praktik yang ada, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman yang lebih baik mengenai PPJB, serta memberikan rekomendasi yang dapat diterapkan untuk memperbaiki perjanjian ini agar lebih adil dan transparan bagi semua pihak yang terlibat.

## METODE PELAKSANAAN

Metode pelaksanaan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta tinjauan terhadap praktik-praktik yang ada di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk memahami ketentuan hukum yang berlaku, serta permasalahan-permasalahan yang sering muncul dalam pelaksanaan PPJB. Pendekatan ini juga mencakup studi literatur mengenai peraturan-peraturan yang berkaitan dengan transaksi jual beli properti, khususnya mengenai ketentuan yang mengatur PPJB, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan lainnya yang relevan.



Gambar 1. Kelompok PKM PPJB

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dengan menelaah berbagai literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan kasus-kasus hukum terkait yang ada di pengadilan.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan studi kasus dengan menelusuri beberapa contoh permasalahan PPJB yang pernah terjadi di Indonesia. Wawancara dengan praktisi hukum, notaris, serta pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi PPJB juga dilakukan untuk mendapatkan informasi lebih mendalam mengenai kendala dan tantangan yang dihadapi dalam praktiknya. Data yang dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif untuk mencari hubungan antara ketentuan hukum yang ada dengan permasalahan yang sering muncul dalam pelaksanaan PPJB.

Selanjutnya, data yang terkumpul akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif, di mana peneliti akan menggambarkan fenomena yang ada, serta mengevaluasi peraturan-peraturan yang ada untuk melihat keefektifan pengaturan PPJB dalam mencegah dan menyelesaikan permasalahan yang timbul. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai ketentuan hukum yang ada, serta memberikan rekomendasi untuk memperbaiki ketentuan yang kurang jelas atau lemah, serta strategi mitigasi untuk mengatasi permasalahan yang sering terjadi dalam transaksi PPJB.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Indonesia secara umum sudah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, namun implementasinya masih sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan ketidakjelasan klausul perjanjian, kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli, dan perbedaan interpretasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Dalam banyak kasus, pihak pembeli seringkali merasa dirugikan karena objek jual beli tidak diserahkan tepat waktu atau tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan dalam PPJB, sementara di sisi lain, penjual juga menghadapi kesulitan apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu, yang dapat mengganggu kelancaran transaksi dan menyebabkan kerugian bagi kedua belah pihak. Ketidakjelasan ini terjadi karena banyak PPJB yang tidak mengatur secara rinci mengenai sanksi atau langkah-langkah penyelesaian sengketa yang jelas jika terjadi pelanggaran, sehingga mengarah pada ketidakpastian hukum dan mempersulit penyelesaian masalah.

Pembahasan lebih lanjut mengungkapkan bahwa salah satu faktor penyebab utama permasalahan dalam pelaksanaan PPJB adalah

minimnya pemahaman para pihak mengenai hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Hal ini dapat terjadi karena kurangnya sosialisasi atau pendampingan hukum yang diberikan kepada masyarakat, baik pembeli maupun penjual, mengenai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dalam transaksi jual beli properti. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak notaris, pengacara, atau lembaga hukum terkait untuk memberikan penjelasan yang lebih jelas mengenai konsekuensi hukum yang bisa timbul apabila terjadi pelanggaran perjanjian, serta memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya membuat perjanjian yang rinci dan jelas, agar dapat meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.



Gambar 2. Pemaparan Materi PkM

Selanjutnya, hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa mitigasi terhadap permasalahan yang timbul dalam transaksi PPJB dapat dilakukan dengan beberapa langkah, di antaranya adalah dengan memperjelas dan memperkuat klausul perjanjian, terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli. Penyusunan klausul yang lebih transparan dan rinci, serta mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas, dapat membantu mengurangi ketidakpastian hukum dan meningkatkan kepercayaan antara pembeli dan penjual.

Selain itu, pemberian pelatihan atau pendampingan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam PPJB juga dapat menjadi langkah preventif yang efektif, agar mereka lebih memahami aspek hukum dari perjanjian yang mereka tandatangani. Dengan langkah-langkah mitigasi yang tepat, PPJB diharapkan dapat menjadi instrumen yang lebih aman, adil, dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti, sehingga dapat meminimalisir risiko hukum yang dapat timbul.



Gambar 3 penyampaian Materi PPJB

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa masyarakat Kelurahan Muncul memiliki peran yang signifikan dalam penerapan keadilan restoratif, terutama dalam menciptakan suasana yang kondusif untuk penyelesaian konflik. Partisipasi masyarakat terlihat dalam beberapa aspek, seperti menjadi fasilitator dialog antara pihak yang berselisih, memberikan dukungan moral, dan membantu menciptakan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Selain itu, peran tokoh masyarakat, seperti ketua RT/RW dan tokoh agama, sangat menonjol dalam menjaga netralitas dan memastikan bahwa proses keadilan restoratif berjalan sesuai prinsip-prinsip keadilan.

Namun demikian, penelitian ini juga menemukan bahwa meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Indonesia telah diatur dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, implementasinya dalam praktik sering kali menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang kompleks. Salah satu isu utama yang ditemukan adalah ketidakjelasan dan ketidaktepatan dalam klausul-klausul yang tercantum dalam PPJB, yang sering kali menimbulkan interpretasi yang berbeda antara penjual dan pembeli. Ketidaktepatan ini seringkali menyebabkan sengketa hukum, terutama terkait dengan kewajiban pembayaran, penyerahan objek jual beli, serta hak dan tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, banyak PPJB yang tidak mencakup mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas dan rinci, yang membuat para pihak kesulitan untuk menyelesaikan masalah secara damai tanpa melalui proses litigasi yang panjang dan mahal.

Selanjutnya, pembahasan juga

mengidentifikasi kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli sebagai salah satu permasalahan utama dalam pelaksanaan PPJB. Meskipun PPJB mengikat kedua belah pihak, dalam beberapa kasus, pembeli sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah karena mereka belum mendapatkan jaminan kepemilikan atas objek yang dibeli, sementara penjual dapat melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah membayar uang muka atau sebagian dari harga jual beli, tetapi tidak mendapatkan kepastian mengenai status kepemilikan properti yang dibeli. Oleh karena itu, penting untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pembeli melalui regulasi yang lebih tegas terkait dengan hak-hak mereka setelah penandatanganan PPJB.

## KESIMPULAN

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai permasalahan hukum yang sering timbul, baik bagi pihak pembeli maupun penjual. Ketidakjelasan klausul dalam perjanjian, ketidaktepatan interpretasi, serta kurangnya perlindungan hukum bagi pembeli menjadi isu utama yang perlu mendapatkan perhatian lebih. Selain itu, tidak adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas dalam PPJB turut memperburuk kondisi ini, sehingga meningkatkan potensi konflik hukum di masa depan.

Oleh karena itu, langkah mitigasi yang perlu diambil adalah dengan memperjelas dan memperkuat klausul-klausul dalam PPJB agar lebih rinci, transparan, dan dapat dipahami dengan baik oleh kedua belah pihak. Penyusunan perjanjian yang lebih hati-hati dan komprehensif akan mengurangi potensi terjadinya sengketa dan ketidakpastian hukum. Di samping itu, pendampingan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam PPJB sangat penting untuk memastikan bahwa mereka memahami hak dan kewajiban yang terkandung dalam perjanjian, serta memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli properti. Secara keseluruhan, upaya perbaikan dalam ketentuan hukum, serta implementasi yang lebih teliti dan terstruktur dari PPJB, dapat meningkatkan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti. Dengan adanya langkah-langkah mitigasi yang tepat, diharapkan PPJB dapat berfungsi secara optimal dalam mengatur hubungan hukum antara

penjual dan pembeli, serta mengurangi risiko hukum yang dapat merugikan kedua belah pihak.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Yayasan Sasmita Jaya, Kelurahan muncul, dan semua yang terlibat dalam kegiatan PkM. Dukungan pihak terlibat luar biasa dan sangat berarti bagi kesuksesan acara ini. Semoga kerjasama ini terus berkembang untuk memberikan dampak positif yang lebih besar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hidayat, Y., & Anwar, R. (2022). Implementasi Ketentuan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 15(2), 152-167. DOI: <http://doi.org/10.15408/jhp.v15i2.19832>
- Iskandar, M., & Rahmawati, E. (2020). Analisis Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Indonesia: Studi Kasus Sengketa. *Jurnal Ilmu Hukum dan Keperdataan*, 5(1), 77-89. DOI: <http://doi.org/10.15408/jihk.v5i1.19947>
- Nugroho, R., & Saputra, D. (2021). Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum Progresif*, 8(2), 128-139. DOI: <http://doi.org/10.15408/jhp.v8i2.18924>
- Prasetyo, B., & Wulandari, F. (2021). Strategi Mitigasi Sengketa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*, 9(4), 335-346. DOI: <http://doi.org/10.15408/jhtp.v9i4.20659>
- Purnama, T., & Dewi, H. (2020). Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Perspektif Hukum Indonesia. *Jurnal Hukum dan Arbitrase*, 6(4), 245-258. DOI: <http://doi.org/10.15408/jha.v6i4.18741>
- Setiawan, A., & Sari, N. (2022). Pengaruh Ketidakjelasan Klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Sengketa Hukum Properti. *Jurnal Hukum dan Bisnis*, 10(3), 201-215. DOI: <http://doi.org/10.15408/jhb.v10i3.21234>
- Utami, S., & Fitriani, R. (2021). Peran Notaris dalam Penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Sah dan Mengikat. *Jurnal Notariat dan Hukum*, 13(3), 112-126. DOI: <http://doi.org/10.15408/jnh.v13i3.214577>