

ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI INDONESIA

Galih Putri Sudarsono
Universitas Bhayangkara Surabaya

Correspondence		
Email: galihputri@ubhara.ac.id	No. Telp:	
Submitted 16 Januari 2026	Accepted 19 Januari 2026	Published 20 Januari 2026

ABSTRACT

A sales and purchase agreement (PPJB) is a preliminary agreement made by a seller and buyer to guarantee the implementation of rights and obligations based on agreed-upon business. A PPJB is an agreement drawn up by a notary containing promises regarding the implementation of the sale and purchase of land rights due to the unfulfilled conditions of the sale and purchase under the Deed of Sale and Purchase (AJB). The research method employed is normative legal research, utilizing both a statutory and conceptual approach. The purpose of this research is to examine the legal status of PPJB in Indonesia.

Keywords: Sales and Purchase Agreement, Agreement, business, Land Rights, Deed

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian awal yang dibuat oleh penjual dan pembeli untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban atas prestasi-prestasi yang telah disepakati. PPJB adalah perjanjian yang dibuat oleh notaris berisi janji-janji atas pelaksanaan jual beli hak atas tanah karena belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB). Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual Approach*). Tujuan penelitian ini kedudukan hukum PPJB di Indonesia.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian, Prestasi, Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli

Pendahuluan

Pada tataran empiris, dalam kondisi tertentu jual beli tanah antara penjual dan pembeli belum memenuhi persyaratan data yuridis dan data fisik sehingga mengakibatkan Akta Jual Beli belum dapat dibuat dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti sertifikat hak atas tanah yang merupakan obyek jual beli sedang berada dalam proses royak Hak Tanggungan atau ketika sedang dalam proses balik nama ke atas nama penjual dari proses jual beli sebelumnya sehingga untuk menjawab permasalahan hukum tersebut Notaris membuat terobosan hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pengikatan tersebut dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) tentang perikatan pasal 1313 KUHPdt memberikan rumusan tentang perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹

Pada dasarnya PPJB merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya, yaitu adanya hak dan kewajiban para pihak untuk memenuhinya dan mengikat para pihak sebagai undang-undang. PPJB yang isinya mengenai jual beli tanah dan hanya mengenai pengikatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris. Berdasarkan sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, para memberikan kebebasan para pihak untuk dapat membuat perjanjian apa saja sepanjang tidak melanggar undang-undang dan kesusilaan. PPJB adalah penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris sebagai upaya untuk menyelesaikan

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996, hlm. 1

permasalahan persyaratan-persyaratan yang belum terpenuhi terkait proses jual beli tanah. Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di Indonesia.

Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah proses penelitian yang dilakukan dengan tujuan memecahkan isu hukum yang timbul dengan mengidentifikasi permasalahan hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan solusi atas permasalahan tersebut.² Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dimana tipe penelitian ini dipakai untuk mendapatkan suatu konsep yang jelas dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan dan juga buku-buku mengenai teori-teori terkait permasalahan yang diteliti oleh penulis. Pendekatan yang dipakai untuk penelitian ini adalah pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) yang mengkaji tentang Peraturan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) yang merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum Pembahasan.

Pembahasan

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata). Dalam asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian diantara para pihak sepanjang tidak melanggar kesusilaan dan norma hukum yang berlaku. Kebebasan berkontrak sebagaimana dalam rumusan pasal 1338 ayat 1 KUHPdt pada kata-kata “semua” ... , yang artinya bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam pasal ini masyarakat diberi kebebasan untuk :

- a. Mengadakan/tidak mengadakan perjanjian;
- b. Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja;
- c. Bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya;
- d. Bebas untuk menentukan hukum mana yang berlaku untuk perjanjian yang dibuatnya;
- e. Bebas untuk menentukan bentuk perjanjian.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka sehingga para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian baik yang sudah diatur oleh undang-undang maupun belum diatur undang-undang. Asas kebebasan berkontrak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati dan tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak selain dengan kesepakatan para pihak perjanjian atau karena alasan-alasan lain yang ditentukan oleh undang-undang.

2. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik atau *good faith* mewajibkan kepada para pihak dalam membuat kesepakatan dan pelaksanaan prestasi dari tiap-tiap perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Maksud dirumuskannya Pasal 1338 ayat (3) KUHPdt tentang itikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya sejak perjanjian ditutup sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, pihak lain serta pihak ketiga lainnya diluar perjanjian. Itikad baik dalam Bahasa Belanda *tegoeder trouw*, dalam Bahasa Inggris *good faith*, sedangkan dalam Bahasa Perancis *de bonne foi*.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana: 2006, hlm. 35

Dalam hukum benda, dijumpai juga istilah pemegang barang yang beritikad baik, ada juga pembeli barang yang beritikad baik dan lain sebagainya sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Seorang pembeli barang yang beritikad baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa di penjual sungguh-sungguh pemilik sendiri dari barang yang dibelinya. Dalam hukum benda itikad baik berarti pula kejujuran atau bersih.

Pengertian itikad baik mempunyai dua arti yaitu³ :

- a. Arti objektif bahwa perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan;
- b. Arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Artinya bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal sehat, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga dapat menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.

3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Menurut Abdulkadir Muhammad terdapat kelemahan dari pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota antara lain⁴:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan “mengikatkan diri” yang timbul dari satu pihak saja bukan dari kedua belah pihak perjanjian. Sehingga rumusan menjadi “saling mengikatkan diri” yang menimbulkan kesepakatan dari kedua belah pihak
- b. Kata “perbuatan” yang dirumuskan oleh Pasal 1313 KUHPerdota menunjukkan makna yang luas termasuk juga atas penyelenggaraan kepentingan (*zaakwrneming*), atas melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak bertujuan menimbulkan akibat hukum sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas yang meliputi juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdota hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan bukan bersifat kepribadian
- d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdota tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak.

Pasal 1313 KUHPerdota menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁵ Akibat dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak adalah perjanjian tersebut menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdota hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua pihak yang terkait dalam persetujuan itu,

³ Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 6, No. 8, 2018. Hal. 7

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 224-225.

⁵ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, hlm. 92.

yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.⁶ Perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak kepada pihak lain yang ada dalam perjanjian. PPJB adalah perjanjian yang berisi kesepakatan awal yang dibuat antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi dikemudian hari disebabkan belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB). PPJB dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban penjual dan pembeli berdasarkan janji-janji yang telah disepakati serta untuk mengurangi munculnya sengketa diantara para pihak perjanjian.

PPJB adalah perjanjian yang berisi janji-janji untuk memberikan sesuatu dalam hal ini calon penjual akan menyerahkan/memberikan hak milik atas tanah beserta bangunan di atasnya kepada calon pembeli, jika pembeli telah melakukan pembayaran secara lunas, atau melakukan sesuatu misalnya pembeli harus mengangsur pelunasan sesuai jangka waktu yang telah disepakati kepada penjual sebelum kepemilikan berpindah dari penjual kepada pembeli. Selain itu, isi dari PPJB dapat juga berisi mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain sebelum melunasi pembayaran jual beli tanah kepada penjual.

4. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Indonesia

Dalam kehidupan bermasyarakat baik secara individu maupun berkelompok selalu menciptakan hubungan hukum. Salah satu bentuk hubungan hukum yang seringkali terjadi pada masyarakat adalah jual beli. Jual beli dapat dilakukan baik dalam bentuk lisan maupun dalam bentuk tertulis yang mengatur kesepakatan antara para pihak yaitu penjual dan pembeli. Jual beli dalam praktik sehari-hari adalah kegiatan seseorang memberikan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendakinya.

Pengertian perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerdota yang menyatakan bahwa jual beli merupakan peristiwa hukum yang mengikat para pihak sejak terjadi kesepakatan antara para pihak untuk membuat perjanjian jual beli hal ini sejalan dengan Pasal 1457 KUHPdt yang menyebutkan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Jual beli sebagaimana dijelaskan Pasal 1457 KUHPerdota apabila mengenai obyek jual beli tanah, walaupun para pihak yakni penjual dan pembeli telah menyerahkan dan menguasai haknya masing-masing yaitu pembeli sudah menyerahkan uang pembayaran kepada penjual berdasarkan kesepakatan dan penjual sudah menyerahkan tanah kepada pembeli namun berdasarkan KUHPerdota belum terjadi peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Pada pasal 1458 KUHPerdota menyebutkan bahwa :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdota menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi sejak tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdota yaitu adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, cakap para pihak yang membuat suatu perikatan, adanya objek yang dijualbelikan dan suatu sebab yang halal.

⁶ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hlm. 430.

Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota yang dilakukan oleh para pihak adalah sah dan mengikat para pihak apabila syarat-syarat subjektif dan objektif perjanjian dipenuhi oleh para pihak. Syarat-syarat subjektif perjanjian yaitu adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak dan syarat-syarat objektif perjanjian adalah adanya hal tertentu dan causa yang halal. Akibat dari tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif perjanjian adalah perjanjian dapat dibatalkan dan apabila syarat-syarat objektif perjanjian tidak dipenuhi adalah perjanjian batal demi hukum.

Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdota adalah ketentuan yang mengatur jual beli berdasarkan hukum perdata atau hukum perjanjian barat, sehingga walaupun telah ada kesepakatan dari para pihak atas suatu barang dan harga, telah terjadi penyerahan secara fisik tanah dari penjual kepada pembeli namun jual beli tanah belum terjadi. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah tidak sama dengan jual beli pada umumnya karena dalam jual beli pada tanah membutuhkan peralihan hak milik atas tanah secara yuridis demi menjaga kepastian hukum. Ketentuan-ketentuan jual beli tanah yang terdapat pada KUHPerdota tidak dapat lagi dijadikan sebagai landasan hukum bagi para pihak untuk melakukan jual beli atas tanah. Hal ini disebabkan oleh telah dicabutnya Buku II KUHPerdota yang mengatur tentang bumi, air, dan ruang angkasa. Pasal-pasal lain yang merupakan dan bertalian dengan pasal-pasal tersebut meskipun tidak tegas dinyatakan dicabut dan diletakkan diluar Buku II KUHPerdota juga dianggap tidak berlaku karena peralihan hak atas tanah sudah diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk mencapai kepastian hukum dalam hukum pertanahan para pemegang hak atas mendapatkan instruksi yang jelas dari pemerintah. Hal ini diwujudkan pada penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* sehingga kepastian hukum dapat diwujudkan. Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 1 angka 1 menyebutkan :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tujuan pendaftaran tanah ini adalah amanat Pasal 1 angka 3 UUPA yang merupakan tuhas pemerintah. Setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana diatur Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Untuk memenuhi proses pendaftaran tanah ditentukan syarat-syarat yakni data fisik dan data yuridis. Menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.

Sedangkan data yuridis berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang

tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Pada kehidupan sehari-hari seringkali data fisik dan data yuridis yang menjadi objek jual beli belum dapat dipenuhi sehingga, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah terobosan hukum yang dilakukan oleh Notaris untuk mengatasi permasalahan jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan kewenangan kepada notaris untuk “membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”. Sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat 2 UUNJN tersebut maka notaris di berikan kewenangan untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang memuat janji-janji dari penjual dan pembeli mengenai ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.

PPJB merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuat Akta Jual Beli (AJB). Pasal 5 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hukum yang berlaku bagi hak atas adalah hukum adat. Pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk juga peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Sehingga, kedudukan PPJB di Indonesia berdasarkan pasal 5 UUPA diakui secara tegas sepanjang dasar-dasar teoritik pembuatan PPJB diikuti dengan benar. Hukum adat adalah salah satu dasar yang digunakan sebagai pengaturan hukum hak atas di Indonesia dan merupakan bukan sumber satu-satunya dari hukum hak atas di Indonesia.

R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindaahaan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bukan merupakan ketentuan yang mengatur tentang sah atau tidaknya proses peralihan hak atas tanah.

Kesimpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh penjual dan pembeli dihadapan Notaris disebabkan oleh syarat-syarat jual beli hak atas tanah belum dipenuhi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB). PPJB berisi janji-janji antara penjual dan pembeli untuk melaksanakan prestasi-prestasi yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Pasal 5 Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hukum yang berlaku bagi hak atas adalah hukum adat. Pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk juga peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Sehingga, kedudukan PPJB di Indonesia berdasarkan UUPA diakui secara tegas sepanjang dasar-dasar teoritik pembuatan PPJB diikuti dengan benar.

Daftar Pustaka

Buku :

Andasasmita, Komar, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana: 2006.

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

Muljadi, Karitini dan Widjaja, Gunawan, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Perkasa Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996.

Jurnal :

Wijaya, Gede Krisna Wahyu dan Dananjaya, Nyoman Satyayudha. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online*. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 6, No. 8, 2018.