

Ingkari PPJB, Ini Hukumnya Developer Alihkan Tanah ke Orang Lain

[Arti Clara Br. Silaban, S.H.Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron](#)

Bacaan 5 Menit

25 September 2024



PERTANYAAN

Saya punya PPJB jual beli tanah kaveling dimana pihak pengembang berjanji tidak akan menjual ataupun mengalihkan hak atas kepemilikan sertifikatnya. Tapi ternyata sertifikat yang diperjanjikan telah dialihkan kepemilikannya kepada orang lain. Apakah hal ini sudah termasuk pidana penipuan? Langkah hukum apa yang dapat kami tempuh untuk menyelesaikan kasus ini?

Daftar Isi

- [pertanyaan](#)
- [daftar isi](#)
- [intisari jawaban](#)

- [ulasan lengkap](#)
- [syarat sah ppjb](#)
- [klinik terkait](#)
- [ingkari ppjb, ini hukumnya developer alihkan tanah ke orang lain](#)
- [tags](#)

INTISARI JAWABAN

Perbuatan pengembang yang melanggar isi PPJB untuk tidak mengalihkan tanah kaveling kepada orang lain merupakan bentuk wanprestasi. Sehingga, Anda dapat mengajukan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Negeri sesuai domisili hukum pihak pengembang.

Penjelasan lebih lanjut dapat Anda baca ulasan di bawah ini.

ULASAN LENGKAP

Terima kasih atas pertanyaan Anda.

Seluruh informasi hukum yang ada di Klinik hukumonline.com disiapkan semata – mata untuk tujuan pendidikan dan bersifat umum (lihat [Pernyataan Penyangkalan](#) selengkapnya). Untuk mendapatkan nasihat hukum spesifik terhadap kasus Anda, konsultasikan langsung dengan [Konsultan Mitra Justika](#).

Syarat Sah PPJB

KLINIK TERKAIT

Perbedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

16 Agt, 2024



Apakah Kasus Wanprestasi Bisa Dilaporkan Jadi Penipuan?

25 Apr, 2024



Developer Menolak Menandatangani AJB, Bisakah Uang Kembali?

20 Okt, 2023



Langkah Hukum Jika Developer Rumah Ingkar Refund

03 Apr, 2023



Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.^[1]

Secara sederhana, PPJB adalah kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh pengembang dan pembeli sebagai pengikat awal pada proses jual beli tanah atau bangunan.

Belajar Hukum Secara Online dari Pengajar Berkompeten Dengan Biaya Terjangkau Mulai Dari Rp. 149.000

Kemudian, PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:^[2]

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. PBG;

- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan paling sedikit 20%.

Di dalam PPJB sendiri, paling sedikit memuat:[\[3\]](#)

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima pembangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. penyelesaian sengketa.

Baca juga: [Mengenai Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah](#)

Selain syarat-syarat sebagaimana diuraikan di atas, syarat sah suatu PPJB pada dasarnya sama dengan perjanjian lainnya sebagaimana termaktub di dalam **Pasal 1320 KUH Perdata** yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Kami mengasumsikan bahwa syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata tersebut telah terpenuhi ketika perjanjian dibuat. Artinya, adanya kesepakatan dan tidak ada paksaan, para pihak cakap, serta ada yang diperjanjikan yaitu tanah kaveling yang tidak melanggar hukum.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa PPJB tersebut telah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga **mengikat para pihak** dan berlaku layaknya undang-undang.[\[4\]](#) Sehingga, para pihak harus tunduk terhadap ketentuan dalam perjanjian tersebut serta melaksanakannya.

Ingkari PPJB, Ini Hukumnya Developer Alihkan Tanah ke Orang Lain

Kami mengasumsikan bahwa yang Anda maksud “pengembang berjanji tidak akan menjual ataupun mengalihkan hak atas kepemilikan sertifikatnya” adalah adanya perjanjian antara Anda dengan pengembang dalam PPJB dimana pengembang berjanji tidak akan mengalihkan tanah kaveling yang telah Anda pilih dan sepakati kepada orang lain.

Lantas, apakah perbuatan pengembang termasuk penipuan seperti yang Anda tanyakan? Untuk menjawab hal tersebut, maka kita perlu mengacu pada kaidah hukum dalam [Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pid/2018](#) yang berbunyi:

Para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang dibuat secara sah bukan penipuan, namun wanprestasi yang masuk dalam ranah perdata, kecuali jika perjanjian tersebut didasari dengan iktikad buruk/tidak baik.

Mahkamah Agung menjelaskan bahwa suatu perkara yang diawali dengan adanya hubungan keperdataan seperti perjanjian, dan perbuatan yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan terjadi setelah perjanjian dibuat, maka perkara itu adalah perkara perdata, bukan pidana.

Selain itu, jika **perjanjian tersebut dibuat secara sah dan tidak didasari iktikad buruk**, maka perbuatan tersebut bukan penipuan, namun masalah keperdataan (wanprestasi).

Selengkapnya Anda dapat membaca artikel [Apakah Wanprestasi Sama dengan Penipuan?](#)

Dengan demikian, kami berpendapat bahwa perbuatan pengembang yang melanggar isi PPJB untuk tidak mengalihkan tanah kaveling kepada orang lain merupakan bentuk dari wanprestasi. Dasar hukum mengenai wanprestasi termaktub dalam **Pasal 1243 KUH Perdata** yang berbunyi:

*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena **tak dipenuhinya suatu perikatan** mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap **lalai untuk memenuhi perikatan** itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*

Secara singkat, pengertian wanprestasi adalah perbuatan debitur yang tidak memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian.[\[5\]](#)

Adapun, yang dimaksud dengan prestasi merujuk ketentuan [Pasal 1234 KUHPerdata](#) adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Jenis wanprestasi seorang debitur dapat berupa:[\[6\]](#)

- a. sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. tidak tunai memenuhi prestasi;
- c. terlambat memenuhi prestasi;
- d. keliru memenuhi prestasi.

Atas perbuatan wanprestasi developer atau pengembang tersebut, Anda dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap pengembang melalui Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili hukum pengembang. Adapun tuntutan yang dapat Anda ajukan adalah **pemenuhan prestasi** jika hal itu masih bisa dilakukan, atau **penuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.**^[7]

Demikian jawaban dari kami, semoga bermanfaat.

Dasar Hukum:

1. [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#);
2. [Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman](#);
3. [Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman](#).

Yurisprudensi:

[Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pid/2018](#).

Referensi:

Riduan Syahrani. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cetakan II. Bandung: Alumni, 1989.

[1] Pasal 1 angka 11 [Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman](#) (“PP 12/2021”)

[2] Pasal 22I ayat (5) PP 12/2021

[3] Pasal 22J PP 12/2021

[4] Pasal 1338 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUH Perdata”)

[5] Riduan Syahrani. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cetakan II. Bandung: Alumni, 1989, hal. 228

[6] Riduan Syahrani. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cetakan II. Bandung: Alumni, 1989, hal. 228

[7] Pasal 1267 KUH Perdata