

Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Zora Febriena Dwithia H.P.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: zorafebrienadhp@ub.ac.id

*Corresponding author: Zora Febriena Dwithia H.P.

Info Artikel

Kata Kunci:

Penyuluhan Hukum;
Konsep; Perjanjian
Pengikatan Jual Beli

Keywords:

Legal Counseling;
Concept; Sale and
Purchase Binding
Agreement

Abstrak

Idealnya, transaksi jual beli tanah dilakukan dengan membuat AJB melalui PPAT dengan terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan berkaitan dengan itu. Prakteknya, banyak jual beli yang tidak bisa seketika itu juga dibuatkan AJB oleh PPAT karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi oleh salah satu atau bahkan kedua pihak. Sebagai terobosan untuk mengatasi persoalan tersebut terdapat instrumen yang dapat digunakan yakni dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi sebagai pengikat atau tanda jadi atas jual beli sembari memberikan waktu bagi para pihak untuk memenuhi segala persyaratan yang ada. Nyatanya, banyak masyarakat yang masih belum memiliki pemahaman yang baik terkait seluk beluk pertanahan, khususnya terkait konsepsi PPJB serta wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak dalam PPJB. Metode yang digunakan dalam kegiatan pengabdian ini adalah dengan melakukan penyuluhan hukum yang bertujuan meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terkait PPJB. Kesimpulan yang didapatkan adalah bahwa pengetahuan hukum masyarakat terkait terkait PPJB masih perlu ditingkatkan lagi baik melalui penyuluhan hukum semacam ini, sosialisasi dari pemerintah baik terkait jual beli tanah, PPJB, maupun peran dan fungsi PPAT agar perlindungan hukum yang telah disediakan bagi masyarakat dapat dioptimalkan.

Abstract

Community Legal Counseling on Sale and Purchase Binding Agreements.

Ideally, land sale and purchase transactions are carried out by making AJB through PPAT by fulfilling certain conditions first. Practically, many transactions cannot be made immediately by PPAT because there are requirements that cannot be met by one or even both parties. As a breakthrough to overcome this problem, there is an instrument that can be used: 'Sale and Purchase Binding Agreement' (PPJB) which functions as a binder for the sale and purchase while giving time for the parties to fulfill all existing requirements. In fact, many people still do not have a good understanding in the land sector, especially regarding the conception of PPJB and the form of legal protection provided for the parties in PPJB. The method used in this service activity is to conduct legal counseling which aims to increase knowledge and understanding of the community regarding PPJB. The conclusion obtained is that the community's legal



knowledge related to PPJB still needs to be improved either through this kind of legal counseling, socialization from the government regarding land sale and purchase, PPJB, as well as the role and function of PPAT so that the legal protection that has been provided for the community can be optimized.

PENDAHULUAN

Dinamika perkembangan masyarakat saat ini bergerak semakin cepat hingga tak jarang meninggalkan perkembangan hukum beberapa langkah di belakang. Perkembangan tersebut berbanding lurus dengan intensitas interaksi manusia yang didasarkan pada kompleksitas kebutuhan manusia yang pada akhirnya menuntut manusia untuk mengembangkan kreativitas dan berinovasi untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Salah satu kebutuhan primer manusia adalah kebutuhan ‘Papan’ atau tempat tinggal yang membutuhkan tanah sebagai medianya. Sehingga, secara tidak langsung tanah menjadi kebutuhan utama bagi manusia. Salah satu cara manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan tanah umumnya dilakukan melalui jual beli.

Jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian di mana unsur esensial yang harus dipenuhi dalam perjanjian ini adalah adanya barang dan harga tertentu. Jual beli, sebagai bentuk interaksi manusia, memiliki bentuk yang sederhana hingga kompleks, pun demikian halnya dengan jual beli yang objeknya tanah. Tingkat kompleksitas tersebut bergantung pada berbagai macam kondisi di dalam masyarakat yang berbeda satu sama lain. Mulai dari jual beli yang dilakukan hanya berdasar sistem kepercayaan antar orang perorangan, jual beli yang dibayar langsung lunas, jual beli dengan pembayaran bertahap, sampai jual beli yang dilakukan antara konsumen dengan pengembang. Setiap kondisi memiliki konsekuensi dan tingkat risikonya masing-masing. Hal ini yang masih banyak tidak diketahui oleh masyarakat awam.

Idealnya, transaksi jual beli tanah dilakukan dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan berkaitan dengan itu (Anggraeny et al., 2020; Wahid et al., 2020). Namun pada prakteknya, banyak jual beli yang tidak bisa seketika itu juga dibuatkan AJB oleh PPAT karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi oleh salah satu atau bahkan kedua pihak dalam perjanjian tersebut. Konsep dasar jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objeknya serta jelas subjek pemilikannya yang didukung dengan kelengkapan bukti kepemilikan. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus, termasuk dengan kewajiban pajak-pajaknya, untuk kemudian dibuatkan AJB sebagai prasyarat pendaftaran peralihan.

Dalam pelaksanaannya, konsep terang dan tunai itu seringkali tidak dapat seketika dipenuhi baik oleh salah satu atau bahkan kedua pihak. Namun, hal tersebut tidak kemudian menjadikan jual beli tidak dapat dilakukan, terdapat instrumen lain yang menjadi terobosan untuk mengatasi persoalan tersebut yakni dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi sebagai pengikat atau tanda jadi atas jual beli

tersebut sembari memberikan waktu bagi para pihak untuk memenuhi segala persyaratan yang ada. PPJB memberikan kepastian hukum dalam penjualan tanah sehingga dapat menghindari sengketa di kemudian hari atau menjadi alat bukti dalam penyelesaian sengketa (Rahmani & Octarina, 2020). Namun, nyatanya, banyak masyarakat yang masih belum memiliki pemahaman yang baik terkait seluk beluk pertanahan, khususnya terkait konsepsi PPJB serta wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak dalam PPJB ini. Berangkat dari hal tersebut dirasakan perlu untuk memberikan penyuluhan hukum agar dapat lebih meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terkait jual beli tanah.

METODE PELAKSANAAN

Metode yang diterapkan dalam kegiatan pengabdian ini adalah dengan melakukan penyuluhan hukum (Hidayah & Komariah, 2019). Konsep penyuluhan hukum berdasarkan Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 3 Tahun 2014 adalah kegiatan penyebarluasan informasi hukum serta pemahaman terhadap norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna mewujudkan dan mengembangkan kesadaran hukum masyarakat. Pelaksanaan penyuluhan hukum ini diharapkan dapat menjadi sebuah sosialisasi kepada masyarakat terkait perbuatan hukum berupa jual beli tanah pada umumnya, dan terkait perjanjian pengikatan jual beli pada khususnya. Penyuluhan dilakukan pada 16 Maret 2021 melalui siaran langsung radio RRI Malang yang terhubung melalui panggilan telepon antara penyiar dengan narasumber dalam durasi kurang lebih 60 menit.

Alokasi waktu tersebut terbagi menjadi berikut:

1. 15 menit pertama untuk penyampaian penyuluhan hukum/sosialisasi.
2. 15 menit kedua diskusi antara penyiar dengan narasumber.
3. 30 menit berikutnya sesi tanya jawab antara pendengar dan narasumber melalui layanan telepon.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah disebutkan bahwa 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 dinyatakan dalam akta notaris. Beberapa unsur penting dari PPJB berdasarkan definisi tersebut di antaranya:



1. PPJB adalah Kesepakatan Pendahuluan Jual Beli

Disebut 'pendahuluan' karena walaupun jual beli termasuk dalam jenis perjanjian konsensual di mana jual beli dianggap sudah terjadi ketika para pihak sudah menyatakan saling 'sepakat', namun unsur esensial jual beli belum terpenuhi, baik barang dan/atau harganya, sehingga jual beli tersebut perlu diikat/didahului dengan PPJB. PPJB terdapat dua macam, yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas (Putri, 2017).

2. Para Pihak dalam PPJB adalah Pelaku Pembangunan dan Setiap Orang

Baik 'pelaku pembangunan' (penjual) maupun 'setiap orang' (pembeli) dapat berupa orang perseorangan (*natuurlijke persoon*) maupun badan hukum (*rechtspersoon*). Praktek yang terjadi bermacam-macam, ada yang para pihaknya hanya orang perorangan biasa yang sekedar melakukan jual beli atas objek kepemilikan pribadi. Namun ada juga yang pihaknya adalah orang perorangan dengan badan hukum yang memang bergerak di bidang property, atau bahkan bisa juga pihaknya adalah antar badan hukum.

3. Objeknya Berupa Rumah atau Satuan Rumah Susun yang Belum Dibangun atau Masih dalam Proses Pembangunan

Selain dari objek yang disebut dalam Permen ini, pada prakteknya objek yang paling populer dijualbelikan adalah yang berupa tanah saja, dan jual beli atas tanah ini pun seringkali tidak dapat langsung dibuatkan AJBnya karena ada persyaratan-persyaratan mutlak dalam pembuatan AJB yang belum dapat terpenuhi, antara lain:

a. Pembeli belum membayar lunas harga barang

Jika pembeli belum membayar lunas harga barang, maka AJB belum bisa dibuatkan. Lalu apakah itu berarti jika pembeli sudah membayar lunas maka bisa langsung dibuatkan AJB, nyatanya tidak. Karena selain pelunasan harga barang masih terdapat kewajiban pembayaran lain yang harus dipenuhi oleh para pihak, misalnya pajak. Sehingga meskipun sudah dibayar lunas pun jika pajaknya belum dibayar maka pembuatan AJB tetap belum bisa dilakukan, apalagi jika harga barang belum dibayar lunas.

Jika harga sudah dibayar lunas namun biaya lain belum dibayar maka perjanjian yang dibuat biasa disebut **PJB Lunas**. Jika pembayaran belum lunas maka perjanjiannya biasa disebut **PJB belum Lunas**. Perbedaan mendasar dari 2 hal tersebut adalah bahwa dalam PJB Lunas pembeli akan memperoleh Kuasa Menjual yakni kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk dapat melanjutkan ke proses pembuatan AJB tanpa perlu kehadiran penjual. Jadi, jika pada waktu yang sudah ditentukan di PPJB para pihak sudah selesai memenuhi persyaratan-persyaratan yang saat ini belum bisa dipenuhi maka hal itu berarti para pihak sudah bisa untuk melanjutkan ke proses pembuatan AJB. Jika PJB yang dibuat adalah PJB lunas maka dengan adanya kuasa menjual memberikan hak kepada pembeli untuk melanjutkan pembuatan AJB walaupun penjualnya tidak



hadir karena kehadiran penjual sudah dikuasakan kepada pembeli, dan hal tersebut diperbolehkan asalkan semua persyaratan sudah dipenuhi.

Kuasa menjual dapat dibuat secara terpisah ataupun menjadi satu dengan PPJB. Jika dibuat terpisah maka para pihak akan menandatangani 2 akta, yakni akta PPJB dan akta perjanjian pemberian kuasa, sedangkan jika dibuat menjadi satu maka para pihak cukup menandatangani akta PPJB saja, sedangkan untuk ketentuan Kuasa menjualnya sudah diakomodasi sebagai klausul khusus di dalam PPJB.

b. Pembeli dan/atau penjual belum membayar kewajiban pajak masing-masing terkait jual beli tersebut

Dalam hal jual beli tanah atau tanah dan bangunan maka kewajiban lainnya dari masing-masing pihak adalah sebagai berikut:

1) Kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan. Perhitungan besaran BPHTB menggunakan rumus:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

*Ket:

- NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak / harga transaksi

- NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Besaran NPOPTKP berbeda-beda antar daerah, batas terendahnya adalah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah). Untuk ketentuan besaran masing-masing daerah dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 *jo.* PMK No. 33/PMK.03/2008 *jo.* PMK No. 14/PMK.03/2009. Prakteknya, para pihak bisa juga mengetahuinya melalui Kantor Pajak setempat ataupun menanyakan kepada PPAT yang bersangkutan.

2) Kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) oleh penjual



Dasar hukum PPh adalah Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Perhitungan besaran PPh menggunakan rumus:

$$\text{PPh} = \text{NPOP} \times 2,5\%$$

Perhitungan PPh ini lebih mudah karena tinggal menghitung 2,5% dari harga transaksi.

c. Penjual belum bisa menunjukkan sertipikat asli kepada PPAT

Hal ini merupakan syarat mutlak dalam pembuatan AJB, karena PPAT berkewajiban untuk terlebih dahulu mengecek keaslian sertipikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan legalitas sertipikat tersebut, sehingga jika tidak terpenuhi maka PPAT akan menolak untuk membuat AJB.

4. Dinyatakan dalam Akta Notaris

PPJB merupakan wujud perluasan dari asas Kebebasan Berkontrak dan sifat terbukanya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak menjadi cikal bakal munculnya wujud-wujud perjanjian yang sebelumnya tidak ada karena asas ini memungkinkan seseorang untuk bebas membuat perjanjian tentang apapun, bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian tersebut, lisan atau tertulis. Tertulis pun dapat dibuat secara otentik maupun di bawah tangan. Kebebasan dalam asas kebebasan berkontrak tentunya bukanlah kebebasan yang sebeb-as-bebasnya, melainkan kebebasan yang tetap dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yakni dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu sebab/kausa dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pada prinsipnya, PPJB boleh dibuat dalam bentuk otentik maupun di bawah tangan. Namun, khusus dalam hal-hal yang diatur oleh Permen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah maka PPJB **wajib** dibuat dengan Akta Notaris (otentik). Ketentuan ini merupakan *lex specialis* yang membatasi asas Kebebasan Berkontrak, sehingga agar tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang maka hendaknya dibuat dalam bentuk otentik. Jika kewajiban ini disimpangi akan berakibat PPJB batal demi hukum. Bahkan, Lampiran Peraturan Menteri ini juga memberikan ketentuan mengenai hal-hal apa saja yang harus dicantumkan di dalam PPJB, hal ini sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dari kemungkinan-kemungkinan yang dapat menimbulkan kerugian di kemudian hari. Menurut Permen tersebut, PPJB paling sedikit harus memuat ketentuan tentang:

- 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 bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. penyelesaian sengketa

Keterangan rinci dari klausul-klausul di atas dapat dilihat lebih lanjut dalam lampiran Permen tersebut terutama di bagian hak dan kewajiban para pihak yang perlu untuk dicermati untuk mengetahui wujud perlindungan hukum yang disediakan undang-undang bagi para pihak. Lampiran ini juga sekaligus sebagai pedoman bagi Notaris agar dalam menyusun PPJB harus teliti sehingga tidak merugikan para pihak. Sistem PPJB dalam Permen ini berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah Susun. Dengan demikian, dapat ditafsirkan bahwa dalam hal jual beli tanah tidak terikat kewajiban harus dalam bentuk akta Notaris. Para pihak bisa membuat PPJB secara di bawah tangan saja, namun dapat tetap menggunakan pedoman yang ada di dalam Permen tersebut untuk menentukan klausul-klausul penting apa saja yang perlu dicantumkan.

Meskipun demikian, sebagai bentuk perlindungan hukum yang paling baik tentunya lebih disarankan untuk menuangkannya dalam bentuk akta otentik karena sifatnya yang Sempurna, artinya cukup berdiri sendiri, tidak perlu ditambah alat bukti lain, dan isinya dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang menyangkal kebenaran isinya. Akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian: 1) kekuatan pembuktian **formil**, apa yang tertuang dalam akta memang diucapkan oleh para pihak; 2) kekuatan pembuktian **materiil**, apa yang diucapkan para pihak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya; dan 3) kekuatan pembuktian **keluar**, tanggal yang tercantum dalam akta berlaku terhadap pihak ketiga.

Sedangkan akta di bawah tangan merupakan surat-surat tertulis yang dibuat sendiri oleh para pihak atas kesepakatan bersama dengan disaksikan para saksi (minimal 2 orang) yang juga ikut menandatangani akta tersebut. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan adalah sama dengan otentik (Pasal 1875 KUHPerdara) **jika** tandatangan di dalamnya diakui oleh para pihak yang menandatangani. Jika disangkal, maka yang mengajukan akta tersebut sebagai bukti harus membuktikan bahwa akta itu adalah benar. Ia perlu untuk memberikan alat bukti lain, salah satunya bisa dengan saksi. Itu sebabnya penting untuk mengadakan saksi dalam pembuatan



akta di bawah tangan dan saksi ikut menandatangani supaya jika di kemudian hari terjadi sengketa maka para saksi tersebut dapat dijadikan pembuktian.

Prakteknya, dari hasil dialog dengan pendengar kendala biaya selalu menjadi permasalahan utama terkait jual beli tanah, sehingga banyak yang memilih membuat akta di bawah tangan saja. Untuk meminimalkan potensi resiko akta di bawah tangan tersebut dapat dilakukan legalisasi akta kepada Notaris, yakni Notaris melakukan pengesahan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan untuk kemudian didaftar dalam buku khusus (buku register). Adapun dasar hukum notaris melakukan legalisasi PPJB dibawah tangan adalah asal 15 ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris, yang mana notaris memiliki kewenangan dalam melakukan legalisasi tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus. Adapun perihal pertanggungjawaban atas isi dan ketentuan-ketentuan di dalamnya, merupakan tanggungjawab para pihak. Notaris hanya bertanggungjawab sebatas menyatakan kebenaran dari tandatangan para pihak di dalam akta tersebut.

Selain itu, banyak yang belum memahami bahwa kewajiban pembayaran pajak adalah kewajiban kedua pihak sebagaimana dijelaskan di atas bahwa pembeli wajib membayar BPHTB dan penjual wajib membayar PPh, karena pada prakteknya terkadang keduanya dibebankan kepada salah satu pihak saja, biasanya pembeli. Di sinilah salah satu bentuk kompleksitas jual beli tanah di dalam praktek. Antara penjual dan pembeli banyak yang belum memahami pentingnya menerapkan prosedur hukum yang benar. Banyak yang belum mengetahui bahwa perpindahan hak milik atas tanah tidak selesai hanya dengan jual beli biasa, ada persyaratan dan prosedur formal lainnya yang perlu dilakukan. Oleh karena itu, dengan adanya penyuluhan hukum ini dapat membuka wawasan masyarakat terkait jual beli tanah ataupun rumah, khususnya dalam hal pembuatan PPJB. Lebih lanjut disampaikan bahwa selain dari sosialisasi pemerintah maupun penyuluhan hukum semacam ini para pihak juga dapat mendapatkan informasi hukum yang benar seputar masalah pertanahan jika mereka menggunakan jasa pejabat yang berwenang dalam hal itu, yakni PPAT. Dengan demikian mereka tidak hanya mendapat arahan hukum yang tepat namun juga mendapatkan perlindungan hukum maksimal karena perbuatan hukum mereka dilakukan melalui pejabat yang berwenang.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penyuluhan hukum yang dilakukan pada 16 Maret 2021 melalui dialog interaktif pada siaran RRI Malang dapat disimpulkan bahwa pengetahuan hukum masyarakat terkait jual beli tanah khususnya terkait PPJB masih perlu ditingkatkan lagi mengingat perbuatan hukum jual beli tanah ini merupakan salah satu bentuk interaksi yang paling sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Selain penyuluhan hukum semacam ini, sosialisasi dari pemerintah baik terkait jual beli tanah, PPJB, maupun peran dan fungsi PPAT perlu lebih digalakkan lagi sehingga perlindungan hukum yang telah disediakan bagi masyarakat dapat dioptimalkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeny, I., Hidayah, N. P., & Ayu, I. K. (2020). Existence of Institutions and Officials in Land Registration Activities in the Early Independence in Indonesia. *International Conference on Law Reform (INCLAR 2019) Existence*, 121(Inclar 2019), 1–7. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200226.001>
- Amasangsa, M.A.D.A & Priyanto, I.M.D. (2019). PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN. *Kerta Semaya: Journal Hukum*. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/%2055865/33022>
- Budiono, H. (2004). *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi Edisi I, No. 10, Maret.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M.Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni.
- Hidayah, N. P., & Komariah, K. (2019). Peningkatan Kapasitas Kelompok PKK Desa Sumbersekar Kecamatan Dau Kabupaten Malang untuk Mengatasi Problematika Hukum Waris Islam. *Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat UNSIQ*, 6(3), 122–127. <https://doi.org/10.32699/ppkm.v6i3.719>
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perjanjian*. Alumni.
- 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. (2019).
- Putri, D. K. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, 4(4), 623–634. <https://doi.org/10.30659/AKTA.V4I4.2505>
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 10(1), 36–46. <https://doi.org/10.35457/SUPREMASI.V10I1.895>
- Sarwono. (2016). *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*. Sinar Grafika.
- Sugeng, B. & Sujayadi. (2013). *Pengantar Hukum Acara Perdata & Contoh Dokumen Litigasi*. Kencana.
- Sukmawati, F.D. (2016). Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (Bphtb) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Student Journal: Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1834>
- Sutarno. (2009). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Alfabeta.
- Tobing, R.D. (2015). *Aspek-Aspek Hukum Bisnis – Pengantar, Asas, Teori dan Praktik*. LaksBang Justitia.