

Journal of Comprehensive Science
p-ISSN: 2962-4738 e-ISSN: 2962-4584
Vol. 3. No. 3 Maret 2024

**PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG SERTIPIKAT
TANAHNYA SEDANG DALAM PROSES PEMECAHAN**

Putri wiana wulansari
Universitas Islam Indonesia
Email: putriwianaw@gmail.com

Abstrak

Dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat, para pihak menggunakan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. PPJB ini hadir dalam praktik kenotariatan karena tidak diatur secara detail di Indonesia. Selain itu, penggunaan PPJB dalam praktik jual beli tanah dapat menimbulkan implikasi tersendiri bagi para pihaknya. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang sertipikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan sertifikat bagi para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang sertipikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan. Metode penelitian yang digunakan ialah metode dengan jenis penelitian empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat hukum. Metode pendekatan dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literature serta wawancara terhadap informan dan memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder dan data tersier. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa dengan digunakannya perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat yakni masih kurangnya perlindungan hukum yang mengatur khusus tentang perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang sertipikat tanahnya sedang dalam proses pemecahan yang mengakibatkan kurangnya kepastian hukum dan menimbulkan kurangnya perlindungan hukum yang didapat terutama bagi pihak pembeli. Dari hasil studi ini, penulis memberikan saran agar Notaris dalam hal membuat perjanjian pengikatan jual beli harus mampu memformulasikan ke dalam isi Perjanjian Jual Beli mengenai hal-hal yang dapat melindungi pihak-pihak. Ketentuan mengenai PPJB di Indonesia harus dikaji kembali untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Calon Pembeli, Calon Penjual.

Abstract

In entering into a sale and purchase agreement for land rights that are still in the process of decertifying, the parties use a binding sale and purchase agreement or PPJB before the Deed of Sale and Purchase is made. This PPJB is present in notarial practice because it is not regulated in detail in Indonesia. Apart from that, the use of PPJB in land buying and selling practices can have its own implications for the parties. The purpose of this research is to find out and analyze legal protection for the parties in a land sale and purchase agreement where the land certificate is in the process of being resolved for the parties. The Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) contains the rights and obligations of the parties who made it, so that if the matters agreed upon in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) deed are violated or not fulfilled by the parties who made it, then this can be said to have been default occurs. Formulation of the problem raised in this research. What is the legal protection for the parties in a land sale and purchase agreement whose land certificate is in the process of being resolved? The research method used is an empirical research method, namely research that focuses on the behavior of the legal community. The approach method is carried out by studying documentation from literature materials as well as interviews with informants and requires primary data as the main data in addition to secondary data and tertiary data. The results of the research and discussion show that with the use of binding sale and purchase agreements for land which is still in the process of splitting the certificate, there is still a lack of legal protection which specifically regulates legal protection for the parties in binding agreements selling and buying land whose land certificates are in the process of being split, which results in a lack of legal certainty and creates a lack of legal protection, especially for buyers. From the results of this study, the author suggests that the Notary, in making a binding sale and purchase agreement, must be able to formulate in the contents of the Sale and Purchase Agreement matters that can protect the parties. The provisions regarding PPJB in Indonesia must be reviewed to provide legal certainty for the parties concerned.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Legal Protection, Prospective Buyer, Prospective Seller.*

PENDAHULUAN

PPJB adalah singkatan dari perjanjian pengikatan jual beli, memiliki istilah yang umum dikenal dalam proses jual beli tanah atau rumah (Hadyanto, 2021). Namun, perlu diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. PPJB merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak (Apriandini & Sudiro, 2023).

Pengikatan perjanjian jual beli terdapat dua jenis yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas (Sari, 2021). PPJB belum lunas adalah PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas, sedangkan PPJB lunas adalah PPJB yang sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai, misal pemecahan sertifikat, dan lainnya.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak (Turmudi, 2017). Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan. Oleh karena itu pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Permasalahan jual beli tanah yang belum bersertipikat atau masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan dimasyarakat adalah harga jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijaminkan atau sedang diagunkan, pajak- pajak yang terutang belum dibayarkan, sertipikat belum pecah (masih sertipikat induk), izin pengalihan hak belum dikeluarkan (Hardian, 2017).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan ialah metode dengan jenis penelitian empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung (Benuf & Azhar, 2020).

Metode pendekatan dilakukan dengan studi dokumentasi dari bahan-bahan literature serta wawancara terhadap informan dan memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder dan data tersier (Made Gede Arthadana SH, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kajian Teoritik

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada (Moertiono, 2021). Perlindungan hukum tidak akan terwujud apabila penegakan hukum tidak dilaksanakan. Sebab, keduanya berkaitan dan tidak dapat dilepaskan. Perlindungan hukum yang diwujudkan dalam undang-undang adalah instrumen dan penegak hukum adalah langkah untuk merealisasikan instrumen tersebut (Nasawida & Minarni, 2022).

Persoalan yang berkaitan dengan perlindungan anak diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Anak dan perubahannya. Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perlindungan Anak juncto Undang-Undang 35 tahun 2014 menyatakan bahwa perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi anak dan hak-haknya agar dapat hidup, tumbuh, berkembang, dan berpartisipasi secara optimal sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan, serta mendapat perlindungan hukum dan diskriminasi.

Pentingnya perlindungan dan penegakan hukum tidak lain untuk memastikan subjek hukum memperoleh setiap haknya (Oktavia, 2023). Kemudian, apabila ada pelanggaran akan hak-hak tersebut, adanya perlindungan hukum dapat memberikan perlindungan penuh pada subjek hukum yang menjadi korban. Upaya perlindungan hukum telah dilakukan dengan perumusan sejumlah undang-undang dan kebijakan (Asri, 2018). Akan tetapi, sejauh ini perlindungan yang diberikan belum optimal. Hal ini berkaitan dengan upaya penegakan hukumnya. Realitanya masih adanya kelemahan dalam penegakan hukum yang dikarenakan masih kurangnya atau lemahnya peraturan yang dibuat, sehingga Wanprestasi dalam sebuah perjanjian masih banyak terjadi (Setyowati, 2023).

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam pengikatan Jual Beli Tanah

Ada 2 kewajiban yang harus di utamakan oleh penjual, yaitu menyerahkan hak milik

atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung atas cacat-cacat tersembunyi. Sedangkan kewajiban yang harus di utamakan oleh pembeli, yaitu membayar harga, menurut pasal 1513 KUH Perdata Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan. Artinya pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersama dengan penyerahan barang, jual beli tidaklah ada artinya tanpa ada pembayaran harga. Hak yang dimiliki Pembeli yaitu adalah menunda pembayaran, hak ini dapat dilakukan oleh pembeli jika terjadi adanya gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang telah dibelinya. Gangguan tersebut dapat berupa gangguan dari pihak ketiga yang masih melekat atau terkait dengan barang yang telah diperjual belikan (Izwar, 2022). Dalam kasus yang telah saya amati Pihak Pembeli sudah melakukan pembayaran secara bertahap, sebagai berikut:

1. Pembayaran Pertama sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) yang telah dibayarkan secara tunai oleh LM sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli;
2. Pembayaran Kedua sebesar Rp.190.000.000,- (*Seratus sembilan puluh juta rupiah*) telah dibayarkan oleh LM kepada IRYS melalui transfer ke rekening IRYS;
3. Pembayaran Pelunasan sebesar Rp.1.100.000.000,- (*Satu Milyar Seratus Juta Rupiah*) akan dibayarkan pada saat Sertifikat tanah tersebut telah selesai proses pemecahan;

Ketika proses pemecahan sudah selesai, Pihak Pembeli ingin melakukan pembayaran pelunasan, namun pihak penjual mengulur waktu sampai melebihi Batasan waktu yang telah disepakati bersama didalam perjanjian yang telah dibuat dihadapan Notaris Sleman.

Siapa yang Mendapatkan Perlindungan

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Satria & Handoyo, 2022). Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pasal 1491 KUHPerdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Berbeda dengan perlindungan hukum represif yang merupakan perlindungan yang diberikan Ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh Ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.

Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah, Notaris sebagai posisinya yakni pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan sekaligus sebagai profesi yang bertugas membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik yang dapat mewujudkan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna. Untuk itu Notaris dalam melaksanakan jabatan perlu diberikan perlindungan hukum. Tidak hanya Notaris yang perlu diberikan perlindungan hukum, melainkan para pihak penjual dan pembeli juga perlu diberikan perlindungan hukum karena suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam

kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan. Maka dari itu perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak terdapat didalam perjanjian itu sendiri, yaitu didalam klausula klausula yang telah disepakati para pihak, dan terdapat juga diluar perjanjian, yaitu didalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Perlindungan hukum kepada para pihak dilihat dari 2 (dua) perspektif atau sudut pandang, yaitu perlindungan hukum oleh:

a. Penjual

Pada PPJB terdapat hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli. Adapun contoh yang dipraktekkan misalnya dalam PPJB mewajibkan pembeli untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dengan ada jangka waktu yang telah disepakati, serta dikaitkan juga dengan adanya persyaratan batal apabila hal tersebut tidak dilaksanakan sesuai ketentuan PPJB. Penjual juga mempunyai kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah dilaksanakan, sehingga nantinya pembeli akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) objek.

b. Pembeli

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yaitu adanya permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi dan/atau tidak dipenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut.

Bentuk Pengikatan Jual Beli Hak atas Sebidang Tanah

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih mengikuti peraturan dualism dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) tanah barat (tanah eropah). Dalam pengertian hukum adat “jual-beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual, maka mulai sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukar-menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli menurut UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitasnya lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan hak milik Indonesia.[3] Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Kantor Notaris-PPAT yang berada di Jalan Magelang Nomor 129-A kelurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Yyk., sebagai berikut:

1. Kasus Posisi

IRYS menawarkan kepada LM tanah miliknya sebagian bagian timur tanah sertifikat Hak Milik Nomor 2430 dan Sebagian sebelah barat tanah sertifikat Hak Milik nomor 1768, yang terletak di kelurahan Baciro dan di kelurahan Mujamuju dengan lebih

dulu dibuat pemecahan kedua sertifikat tersebut untuk dijual kepada LM, dimana kemudian kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah milik IRYS, dan kemudian dituangkan di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 24 September 2019, yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Sleman yang beralamat di Jalan Magelang Km. 06, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Bahwa di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 24 September 2019, dijelaskan bahwa Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 2430/Mujamuju dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1768/Baciro, akan dilakukan pemecahan sertifikat sesuai dengan luas tanah yang disepakati. Bahwa setelah dilakukan pemecahan sertifikat. Maka, tanah yang dimaksud dibeli oleh LM adalah Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02750/Baciro, dan Tanah Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03786/Mujamuju;

Tanah Hak Milik Nomor 03786/Muja-Muju dan Tanah Hak Milik Nomor 02750/Baciro, tersebut dijual IRYS dalam keadaan tanah pekarangan kosong dan belum ada bangunan yang berdiri di atasnya. di dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 69, IRYS dan LM sepakat harga tanah adalah Rp. 6.500.000,- (*enam juta lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap meter persegi, atau harga keseluruhannya sebesar Rp. 1.300.000.000,- (*satu milyar tiga ratus juta rupiah*), dan akan dibayarkan secara bertahap, sebagai berikut:

1. Pembayaran Pertama sebesar Rp.10.000.000,- (*Sepuluh juta rupiah*) yang telah dibayarkan secara tunai oleh LM sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli;
2. Pembayaran Kedua sebesar Rp.190.000.000,- (*Seratus sembilan puluh juta rupiah*) telah dibayarkan oleh LM kepada IRYS melalui transfer ke rekening IRYS;
3. Pembayaran Pelunasan sebesar Rp.1.100.000.000,- (*Satu Milyar Seratus Juta Rupiah*) akan dibayarkan pada saat Sertifikat tanah tersebut telah selesai proses pemecahan;

LM baru menyerahkan *down payment* sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan ingin mendirikan bangunan di atas tanah yang statusnya masih PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Sekitar Bulan Oktober 2019, tepatnya pada tanggal 16 Oktober 2019, LM menyampaikan kepada IRYS, bahwa LM akan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, dan kemudian LM mengajukan **Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Untuk Didirikan Bangunan** kepada IRYS yang inti dari Surat tersebut adalah LM meminta persetujuan dari IRYS, agar LM dapat mendirikan bangunan di atas Obyek tanah yang telah disepakati dalam PPJB.

IRYS pada saat itu memberikan ijin Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah Untuk Didirikan Bangunan kepada LM untuk mendirikan Bangunan dan telah menandatangani surat tersebut, namun pada kenyataannya IRYS menggugat LM yang isinya membatalkan Perjanjian Jual Beli dikarenakan pembayaran yang belum lunas dan Sertifikat belum dilakukan balik nama, IRYS juga menegaskan kepada LM bahwa untuk pelaksanaan pembangunan dilakukan setelah pembayaran jual beli dibayar lunas oleh LM. Pengadilan negeri menolak gugatan IRYS dan penjual harus menyelesaikan proses balik nama kepada pembeli krn pembeli beretikad baik untuk membayar pelunasan balik nama. LM pun melakukan banding ke Pengadilan Tinggi karena merasa dirinya sudah beretikad baik untuk membayar pelunasan dan melakukan proses balik nama tetapi Pihak

Pertama atau IRYS berusaha untuk mencari-cari alasan untuk mengulur waktu, sehingga dapat memojokkan pihak pembeli.

Penjual membuat kesempatan untuk memojokkan si pembeli krn merasa rugi dalam penjualan tanah tersebut, sehingga penjual mencari alasan agar tanah tersebut tidak sampai di proses balik nama atas nama pembeli. LM beritikad untuk melunasi pembayaran sebidang tanah melalui pengadilan negeri maka dari itu pihak pembeli Banding krn pengen balik nama sesegera mungkin, oleh karenanya penjual mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, namun Pengadilan tinggi memutuskan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena LM sudah wanprestasi.

Jual-beli tanah obyeknya, (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual-beli tanah karena objekjual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual (Sitohang, 2019). Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. Hukum adat memuat pengertian dari jual-beli tanah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti berarti penyerahan hak pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli dimuka. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPA, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi- sembunyi). Akta jual-beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan dari hak penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya.

Berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Adanya potensi itikad tidak baik dari salah satu pihak untuk mempergunakan PPJB tidak semestinya dan kemungkinan pembatalan PPJB dapat dilakukan oleh pihak yang memang sengaja untuk merugikan pihak lain yang akhirnya dapat menimbulkan masalah. Namun di sisi lain PPJB juga dapat memberikan kemudahan bagi para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum agar dapat saling mengikatkan diri terlebih dahulu sembari persyaratan lainnya seperti pemecahan sertipikat, pembayaran pajak-pajak yang belum dilakukan yang cukup memakan waktu tersebut terpenuhi. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak- hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi

dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlingkungannya sesuai dengan perlindungan akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notariil sehingga kekuatan perlingkungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Tidak ada Perlindungan hukum dalam hal tersebut yang ada hanyalah ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah ialah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Selain itu, para pihak juga dapat mengambil langkah preventif atau lebih berhati-hati terkait isi PPJB. Calon pembeli juga dapat meminta adanya klausula pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali sebagai salah satu bentuk perlindungan hukum.

BIBLIOGRAFI

- Apriandini, Dian, & Sudiro, Amad. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*, 12(1), 57–64.
- Asri, Dyah Permata Budi. (2018). Perlindungan hukum preventif terhadap ekspresi budaya tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan undang-undang nomor 28 tahun 2014 tentang hak cipta. *JIPRO: Journal of Intellectual Property*, 13–23.
- Benuf, Kornelius, & Azhar, Muhamad. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33.
- Hadyanto, Fariz. (2021). *Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa: (Studi Kasus di Kabupaten Pematang)*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Hardian, Arie. (2017). Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Notarius*, 3(2), 29–46.
- Izwar, Nauli Fitriyani. (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, 2(3).
- Made Gede Arthadana SH, M. H. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Biaya yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris. *Kerta Dyatmika*, 14(1).
- Moertiono, R. Juli. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252–262.
- Nasawida, Metha Dian Puspa, & Minarni, Sri. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Risiko Jual Beli Benih Ikan Jarak Jauh Melalui E-Commerce. *Jurnal Jendela Hukum Dan Keadilan*, 8(2), 142–154.
- Oktavia, Santi. (2023). *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG DIATASNYA DIBANGUN SEKOLAH DASAR OLEH PEMERINTAH DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA*. FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN.

- Sari, Ni Kadek Mekar. (2021). *Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notaril*. Universitas Hasanuddin.
- Satria, Muhammad, & Handoyo, Susilo. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Data Pribadi Pengguna Layanan Pinjaman Online Dalam Aplikasi Kreditpedia. *Journal de Facto*, 8(2), 108–121.
- Setyowati, Endang. (2023). Aspek Hukum Terhadap Regulasi Wanprestasi Perjanjian Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum*, 1(4), 338–344.
- Sitohang, Fitri Juliani. (2019). *PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI (PUTUSAN NOMOR: 25/Pdt. G/2013/PN. Slmn)*.
- Turmudi, Muhamad. (2017). Pembiayaan Mikro BRI Syariah: Upaya Pemberdayaan dan Peningkatan UMKM oleh BRI Syariah Cabang Kendari. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(2), 20–38.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.