



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

114-123

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual

Rengganis Febrelina^a, Totok Tumangkar^b

^a Magister Kenotariatan, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: febrilinar@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: totok-tumangkar@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Dispue; Sale and Purchase Binding Agreement; dispute resolution.</p> <p>Kata Kunci: Sengketa; Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Penyelesaian Splitsing.</p> <p>Artikel History Received: Jun 30, 2023; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v2i1.901</p>	<p><i>Civil disputes relating to land, may occur between individuals or between individuals with legal entities. The disputed are varied, whether it concerns the physical data of the land, the juridical data, or because of legal acts carried out on the land. The emergence of a land dispute can occur due to a lawsuit from a person or Legal Entity containing legal claims due to legal actions that have harmed the land rights of the plaintiff. The material of the lawsuit can be in the form of a claim for legal certainty regarding who is entitled to the land, the status of the land, the evidence on which the grant of rights is based and so on. The author here focuses on the issue of the strength of the PPJB deed (sale and purchase agreement agreement) in the settlement of land splitsing which is pledged with the formulation of the problem, namely How is the legal protection for the buyer in the PPJB deed which is guaranteed by the seller, What are the factors that cause the occurrence of the PPJB obyek guaranteed by the seller, How is the evidentiary power of the PPJB Deed based on Case Decision No. 3189 K/PDT/2020. Jo. Judgment No. 117/Rev.G/2019/PN. SMG Jo. Putusan No. 104/Pdt/2020/PT. SMG. The research method that the author uses to obtain data is a normative juridical. The outline of the conclusion is that the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is an obligatoir agreement which is a preliminary agreement before the signing of the AJB, which can be done underhand or outwardly. PPJB has perfect evidentiary power if it is carried out in the presence of an authorized official in this case a Notary and is carried out in accordance with applicable laws and regulations. The PPJB is carried out under the hands or before a Notary has different legal powers and protections to the parties to the PPJB. PPJB which is carried out before a Notary has perfect legal force because it is an outerent deed because it is carried out in the presence of an authorized official until someone can prove otherwise. Dispute resolution can doing with litigasi or non litigasi.</i></p>
	Abstrak

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah, dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan badan hukum. Yang disengketakan, dapat menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau Badan Hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari penggugat. Materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Penulis disini memfokuskan terhadap persoalan kekuatan akta PPJB (perjanjian perikatan jual beli) dalam penyelesaian splitsing tanah yang dijaminakan dengan perumusan masalah yaitu Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam akta PPJB yang obyeknya dijaminakan oleh penjual, Apa saja faktor - faktor yang menyebabkan terjadinya obyek PPJB dijaminakan oleh penjual, Bagaimana kekuatan pembuktian Akta PPJB berdasarkan Putusan Perkara No. 3189 K/PDT/2020. Jo. Putusan No.117/Pdt.G/2019/PN.SMG Jo. Putusan No. 104/Pdt/2020/PT. SMG, dan bagaimana seharusnya pemenuhan hak pembeli dalam akta PPJB yang obyeknya dijaminakan oleh penjual. Metode penelitian yang penulis gunakan untuk memperoleh data adalah metode pendekatan yuridis normatif. Garis besar kesimpulannya adalah semua perjanjian yang sah mempunyai perlindungan hukum pada para pihaknya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian obligatoir yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya penandatanganan AJB, yang dapat dilakukan secara bawah tangan ataupun secara outentik. PPJB mempunyai kekuatan pembuktian dan kekuatan pembuktian yang sempurna apabila dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris karena merupakan akta autentik dan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.¹ Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui perbuatan hukum.

Perbuatan hukum ini dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Para pihak membuat perjanjian agar mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut di berikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang di berikan oleh hukum.²

Mengacu pada definisi diatas dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum di bedakan menjadi 2 yaitu:

¹ Andi Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hlm. 175

² Sajipto Raharjo, *"Ilmu Hukum"*, (Bandung: PT. Cipta Aditya bakti, 2000).

1. Perlindungan hukum *Preventive* adalah perlindungan yang di berikan kepada pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran,
2. Perlindungan *represif* merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman apabila terjadi sengketa atau pelanggaran.³

Tidak semua perjanjian peralihan hak atas tanah dapat langsung melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) ada beberapa hal yang dapat menghambat penandatanganan AJB misal adanya pembayaran pajak atau sertipikat tanah belum di *splitsing* (pemecahan). Untuk mengikat kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli maka disepakati untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli atas tanah walaupun bukan sebagai perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah tapi PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang di buat oleh pihak penjual dan pembeli yang telah bersepakat atas peralihan hak suatu tanah melalui jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) walau tidak di atur secara khusus dalam undang-undang tetapi PPJB masuk dalam hukum perjanjian sehingga dapat berpatokan ke KUHPerdota pada pasal 1313 yang menyangkut tentang perjanjian, asas kebebasan berkontrak dan asas konsektual yang ada didalam hukum perjanjian yaitu setiap orang bebas dan bersepakatan untuk mengadakan sesuatu perjanjian, membuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beretikad baik dan tidak melanggar ketertiban umum peraturan perundangan-undangan.

Perjanjian berdasarkan asas *facta sursevanda* yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdota yang mengatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai perundang-undangan bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang merupakan kesepakatan para pihak. Dengan adanya peraturan dalam Pasal-pasal KHUperdata secara langsung perjanjian PPJB mempunyai perlindungan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum yang di dapat pihak dalam hal ini pembeli pada akta PPJB ada pada Kasus perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 117/Pdt.G/2019/PN Smg yang di Perkuat dalam tingkat Banding dengan Nomor Perkara 104/Pdt/2020/PT SMG dan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung dengan Nomor Perkara 3189 K/PDT/2020

Dalam kasus ini sebidang tanah itu akan di pecah menjadi 4 (empat) bidang tanah yang salah dua bidang tanah tersebut disepakati di beli oleh Hany Kurniasih, kemudian Hany Kurniasi (pihak Pembeli) dan Dr. Alexander Alif Nu'man (pihak penjual) sepakat mengadakan Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris bersamaan dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai uang muka untuk 2 (dua) bidang tanah kaveling sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari total harga tanah Rp. 540 000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah), kemudian pembeli melunasi sebesar Rp 240.000,000,00. setelah satu bulan penandatanganan PPJB, posisi sertipikat pada saat itu akan dilakukan pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). yang berdasarkan kesepakatan para pihak Penjual lah yang mengurus pemecahan di BPN.

³ *Ibid.*

Berjalannya waktu pihak penjual tidak kunjung memberikan sertipikat hasil pemecahan sertipikat induk diatas dan pihak penjual juga tidak kooperatif dengan para pembeli dia hanya menjanjikan tapi selalu di ingkari sampai kemudian pembeli mengetahui kalau sertipikat tersebut telah selesai di pecah tetapi bukan langsung di berikan dan melanjutkan ke penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) seperti kesepakatan yang tertuang di PPJB terdahulu tapi malah di jaminkan ke BPR kemudian setelah melayangkan somasi dua kali kepada penjual dan tidak ada respon dari penjual maka pihak pembeli berusaha melakukan mediasi dengan pihak BPR tetapi tidak juga menemukan titik temu sehingga pihak pembeli melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang. Putusan perkara Perdata Mahkamah Agung Nomor 3189 K/PDT/202 Hakim mengabulkan gugatan pihak pembeli dengan mensahkan Akta PPJ dan memerintahkan BPR mengembalikan sertipikat yang dijaminan tersebut karena sertipikat tersebut sebenarnya sudah menjadi milik pembeli walaupun secara administrasi belum atas nama pembeli.

Dengan adanya kasus seperti diatas penulis memfokuskan penelitian tentang kekuatan akta PPJB dalam perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Ppjb (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam akta PPJB dan faktor - faktor yang menyebabkan terjadinya obyek PPJB di jaminkan oleh penjual?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian Akta PPJB berdasarkan Putusan Perkara No. 3189 K/PDT/2020. Jo. Putusan No. 117/Pdt.G/2019/PN.SMG Jo. Putusan No. 104/Pdt/2020/PT. SMG.?
3. Bagaimana seharusnya pemenuhan hak pembeli dalam akta PPJB yang obyeknya dijaminan oleh penjual?

C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pendekatan *Yuridis Normatif*. Pendekatan *Yuridis Normatif* (metode penelitian hukum *normative*) adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁴ Penelitian ini dilakukan guna mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Pembeli Dalam PPJB Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual

Perlindungan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah suatu upaya Perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat

⁴ Soerjono Soekamto dan sri mahmudji, “*Metodologi Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

dilakukannya untuk mempertahankan dan melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.⁵

Perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian Pengikatan tersebut ada apabila terjadi wanprestasi..⁶wanprestasi menurut Prof Soebekti adalah tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau kelalaian atau keterlambatan yang dilakukan oleh para pihak.

Kadangkala penandatanganan akta Jual beli tidak bisa dilakukan karena ada beberapa syarat yang belum terpenuhi, antara lain sertipikat tanah sedang dalam proses pemecahan (*splitsing*) maka oleh Notaris menyarankan untuk membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dahulu untuk mengikat kedua belah pihak.

PPJB merupakan jenis perjanjian *obligatoir* yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian *obligatoir* terletak di kata sepakat para pihak. PPJB ada dua jenis yaitu

- a. PPJB belum lunas adalah PPJB yang dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual isi klausalnya antara lain tentang jumlah uang muka yang sudah di berikan, termin atau cara pembayaran, kapan dilunasi dan sanksi-sanksi yang di sepakati apabila salah satunya melakukan wanprestasi.
- b. PPJB lunas adalah PPJB yang dibuat apabila harga jual beli telah di bayarkan lunas ke penjual tetapi belum dapat melakukan penandatanganan akta PJB, karena ada beberapa hal yang belum terpenuhi, biasanya PPJB lunas di sertakan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB walaupun tanpa kehadiran penjual, dan di akta PPJB juga ada waktu untuk penandatanganan AJB.⁷

Pada kasus diatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris, akta ini di tandatangani oleh kedua belah pihak yang berarti adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana di dalamnya terdapat kesepakatan harga, waktu pelunasan, dan adanya kesepakatan yaitu kedua belah pihak sepakat pada saat selesai proses pemecahan akan langsung diadakan penandatanganan jual beli, adanya kuasa menjual serta ada kesepakatan yang apabila terjadi wanprestasi di salah satu pihak maka pihak yang lain berhak untuk meminta ganti rugi dan dapat mengajukan gugatan di pengadilan negeri setempat.

Berdasarkan wawancara penulis dengan korban (pihak pembeli) korban mendapat kwitansi pembayaran Uang muka dan Salinan akta yang mana didalam akta tersebut ada pembuatan surat kuasa menjual bila sudah melunasi pembayaran tanah kavling tersebut dan Ketika pihak pembeli membayar atau melunasi sisa pembayaran tanah tersebut sebulan kemudian hanya di buatkan kuitansi saja, tidak langsung menandatangani PJB karena pihak penjual menjanjikan bahwa sebentar lagi sertifikat hasil pemecahan terbit, Setelah ditunggu sekian lama sertifikat tersebut tidak kunjung di berikan hingga akhirnya pembeli mendengar bahwa sertifikat baru hasil pemecahan telah di jaminkan di BPR.⁸ wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual adalah penjual tidak

⁵ Wirjono prodjodikoro “Asas asas Perdjanjian” ,(Bandung: Sumur, 1960).

⁶ KBBI

⁷ <https://www.cermati.com> yang diunggah pada tanggal 1 maret 2023 pukul 17.00 wib

⁸ Wawancara dilakukan dengan pihak Pembeli pada bulan Desember di rumah pembeli.

melaksanakan apa yang menjadi kesepakatannya dengan pembeli. Padahal jelas dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Penjual tidak mempunyai itikad baik karena dengan sengaja menjaminkan sertipikat tersebut kepada pihak lain padahal tanah tersebut sudah beralih kepemilikan walupun belum atas nama pembeli karena pembeli sudah melunasi tanah tersebut.

Ada dua jenis perlindungan yang didapat dalam perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif adalah Tindakan pencegahan untuk meminimalisir terjadinya sengketa dengan. Membuat peraturan salah satu contohnya peraturan perundang undangan yang mengatur tentang perjanjian dalam KUHP.
- b. Perlindungan repesif adalah perlindungan akhir berupa sanksi atau ganti kerugian yang di berikan apabila sudah terjadi sengketa atau dilakukan pelanggaran.

Perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Notaris pada kasus diatas:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di buat sah dan mempunyai kekuatan hukum yang sempurna karena di buat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris sesuai dengan PERMEN PURP No. 11/PRT/M/2019 tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah sebagai pelengkap ketentuan PPJB sebelumnya
- b. Pembeli mendapatkan Hak Atas Tanah pada kedua tanah Kavling tersebut karena telah melunasi pembelian yang dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan di bayarkan pelunasannya sebulan kemudian setelah penandatanganan PPJB, secara hukum kepemilikan obyek perjanjian telah beralih kepada penggugat hanya saja secara administrasi belum dicatatkan karena halangan yang timbul akibat perjanjian Pembeli dengan pihak ketiga.
- c. Perjanjian penjual dengan pihak ketiga tidak sah karena obyek perjanjian tersebut bukan milik penjual lagi sehingga syarat perjanjian obyektifnya tidak terpenuhi dengan demikian batal demi hukum. dimana sesuai dengan syarat sah perjanjian pasal 1320 KUHPperdata,
- d. Pembeli berhak mendaftarkan sertipikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa atas Namanya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Tindakan preventif lain yang bisa dilakukan Berdasarkan wawancara peneliti dengan Notaris senior di Semarang Bapak Junaidi. Mengatakan “dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) walaupun tidak tercantum dalam UUJN sebaiknya setelah perjanjian PPJB tersebut di tandatangi sertipikat tetap dipegang oleh Notaris dan yang mengurus splitsing tanah adalah Notaris tersebut juga karena itu merupakan bentuk kewaspadaan dan asas kehati-hatian Notaris dalam melindungi kepentingan kliennya dan untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari sehingga Ketika selesai proses splitsing maka sertifikat yang sudah jadi di berikan dihadapan kedua belah pihak dan dapat langsung menandatangani Akta Jual Beli (AJB)

dihadapan PPAT”⁹. Notaris Bapak Junaidi. Juga mengatakan jangan takut membuat Akta PPJB asalkan sesuai dengan prosedur dan undang-undang yang berlaku maka akan aman dari permasalahan dikemudian hari. Demikian juga Pemerintah dalam hal ini menteri ATR/BPN untuk meminimalisir adanya sengketa mengeluarkan PERMEN ATR/ka.BPN no. 16 tahun 2021 pasal 127A, 127B yang mengatur adanya pencatatan PPJB/ sewa tanah terdaftar ke kantor BPN. pencatatan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat di cabut dengan mencantumkan pernyataan kedua belah pihak sehingga dengan adanya asas publikasi tersebut diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa tanah.

Ada beberapa faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Obyek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dijaminkan Oleh Penjual antara lain:

- a. Tidak adanya itikad yang baik dari pihak penjual. Itikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum. itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Akibat hukum dari adanya itikad tidak baik didalam perjanjian dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata tetapi juga dapat dituntut secara pidana.
- b. Kurang pengetahuan dari pihak pembeli tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan terlalu percaya terhadap apa yang dijanjikan oleh penjual.
- c. Kurangnya informasi dari pihak notarisnya pada saat sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang no. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris, menjelaskan dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris, notaris wajib bertindak seksama, jujur, mandiri, Amanah, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait.

2. Kekuatan Pembuktian Akta PPJB Berdasarkan Putusan Perkara Perdata nomor 117/Pdt.G/2019/PN SMG Yang di Perkuat Dengan Putusan PT nomor 104/Pdt/2020/PT SMG dan Putusan KASASI MA nomor 3189 K/PDT/2020

Kekuatan pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perkara ini terbukti bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti dalam putusan hakim yang berdasarkan pada Pasal 1686 KUHperdata.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dihadapan Notaris maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (Pasal 1870) KUHPperdata.

Pasal 4 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan klausul dimana kedua belah pihak telah saling memberikan kuasa untuk melangsungkan pembuatan AJB di hadapan PPAT yang berwenang baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain yang sah mewakilinya. Bahwa dengan pernyataan tersebut pada dasarnya Pembeli telah menjadi pemilik atas tanah tersebut hanya saja belum terlaksana karena pada saat akan di buat AJB tanah tersebut terlanjur telah di bebani Hak Tanggungan. Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dan penjual adalah perjanjian yang di buat secara sah, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai

⁹ Wawancara dengan Notaris Junaidi Notaris di Semarang dilakukan pada tanggal 5 februari 2023

Undang-undang bagi kedua belah pihak dengan demikian merupakan konsekuensi hukum kepada pihak ketiga untuk mengakuinya pula sehingga dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mempunyai kekuatan hukum mengikat dan pembeli sebagai pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 04491/Kalipancur dan Sertipikat Hak Milik No. 04492/Kalipancur yang belum dibalik nama atas nama Pembeli.

Dengan adanya PPJB tersebut maka perjanjian penjual dengan pihak lain dianggap tidak sah dan batal demi hukum karena Sertipikat Hak Milik No. 04491/Kalipancur dan Sertipikat Hak Milik No. 04492/Kalipancur sebagai obyek hukum bukan lagi milik penjual dan sertipikat yang telah di jaminkan ke pihak ketiga harus di kembalikan ke Pembeli sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut serta pembeli dapat membalik namakan sertipikat tersebut dengan dasar penetapan pengadilan yang sudah *incrach*.

3. Bagaimana Seharusnya Pemenuhan Hak Pembeli Dalam Akta PPJB Yang Obyeknya di Jaminkan Oleh Penjual

Setiap perjanjian yang sah mempunyai perlindungan hukum. dalam PPJB yang dilakukan di depan Notaris mendapatkan perlindungan hukum yang sempurna. Pihak pembeli seharusnya mendapatkan hak dari perjanjian tersebut karena pembeli telah melaksanakan kewajiban dalam PPJB tersebut dengan melunasi pembayaran atas dua kavling tanah tersebut.

Untuk memenuhi hak dalam perjanjian tersebut dan mencegah terjadinya sengketa sebaiknya pembeli dalam membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli harus berhati hati dalam melihat itikad baik dari penjual, dan mengetahui track record dari penjual dan harus meneliti serta memeriksa dengan teliti obyek perjanjian dalam hal ini sertipikat tanah tersebut bila perlu memeriksa di perangkat desa maupun ke BPN, sehingga kejelasan sertipikat dan obyek tersebut jelas, kemudian dalam membuat perjanjian PPJB sebaiknya sertipikat tanah harus di pegang oleh Notaris yang membuat Akta PPJB tersebut dan walaupun memerlukan biaya lebih sebaiknya pemecahan dilakukan oleh Notaris apalagi pembeli telah membayar lunas tanah tersebut. dan untuk lebih menjaga terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan sebaiknya pembuatan akta PPJB dan di lanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan oleh Notaris yang sama sehingga obyek perjanjian terjamin keamanannya sampai saat pendatangan dan serah terima sertipikat di hadapan kedua belah pihak di hadapan notaris, dengan demikian pemenuhan hak para pihak terpenuhi dan meminimalisir terjadinya sengketa.

Pemerintah dalam hal ini ATR BPN mengeluarkan PERMEN ATR/Ka. BPN No. 16 TAHUN 2021 tentang Perubahan Atas PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 pada Pasal 127 A dan Pasal 127B yang mengatur tentang pencatatan PPJB/ Perjanjian Sewa tanah terdaftar di kantor Pertanahan. PPJB maupun perjanjian sewa dapat di catatkan di BPN sehingga obyek yang di catatkan tidak dapat di jualbelikan ataupun dijaminkan kepada pihak ketiga sehingga pencatatan tersebut di cabut oleh kedua belah pihak. Walaupun belum semua BPN melaksanakan isi PERMEN itu tapi kedepannya pasti

akan dilaksanakan sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa dengan adanya asas Publikasi pada peraturan diatas.

Apabila terjadi sengketa tanah maka para pihak bisa menyelesaikan perkara berdasarkan kesepakatan yang terdapat dalam PPJB. Penyelesaian hukum dalam suatu sengketa dapat dilakukan dengan jalan diluar pengadilan (non litigasi) atau dipengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa dilakukan diluar pengadilan, penyelesaian tersebut dapat melalui konsultasi, negosiasi atau perdamaian, mediasi, konsoliasi, dan arbitasi, kelebihan penyelesaian di luar pengadilan adalah biaya murah dan tidak memakan waktu yang lama, tidak seperti di pengadilan yang bisa menghabiskan biaya yang besar dan adanya putusan hakim yang bersifat subyektif serta banyak upaya² hukum yang bisa dilakukan sehingga menghabiskan waktu yang lama.¹⁰

E. PENUTUP

Berdasarkan penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian yang di buat secara sah mendapatkan perlindungan hukum, PPJB merupakan perjanjian obligatoir yang merupakan kesepakatan para pihak dan merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan perjanjian pokok dengan demikian ppjb mendapatkan perlindungan hukum. PPJB yang dibuat di hadapan Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan dengan demikian para pihak dalam hal ini pembeli mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa dengan mendapatkan haknya atas obyek sengketa, apalagi PPJB yang dilakukannya adalah PPJB lunas yang mana pembeli telah melunasi pembayaran atas tanah tersebut sehingga tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya dari penjual ke Pembeli hanya saja secara administrasi belum terlaksana karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penjual.

Faktor terjadinya obyek PPJB dijaminan oleh penjual antara lain, tidak adanya itikad baik dari penjual, ketidaktahuan atau minimnya informasi tentang PPJB, dan ketidak hati hatian pihak pembeli dalam kesepakatan PPJB, serta kurangnya informasi yang diberikan oleh Notaris terhadap para pihak. Untuk pemenuhan hak pembeli dalam sengeketa tanah yang menjadi obyek dalam PPJB tersebut pembeli dapat melakukan penyelesaian perkara dengan penyelesaian diluar pengadilan melalui mediasi, konsoliasi, dan lain sebagainya. Atau bisa juga melalui pengadilan. Semoga kedepannya adanya undang-undang yang secara jelas mengatur tentang PPJB beserta sanksinya sehingga dapat menimalisir terjadinya sengketa tanah dalam PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Andi Hartanto, “*Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*”. (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015).
- M. Samsudin, “*Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, (Semarang: Fakultas Hukum UNTAG, 2016).

¹⁰M. Samsudin, “*Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, (Semarang: Fakultas Hukum UNTAG, 2016).

Sajipto Raharjo, "Ilmu Hukum", (Bandung: PT. Cipta Aditya bakti, 2000).

Soerjono Soekamto & Sri Mahmudji, "*Metodologi Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.)

Wirjono Prodjodikoro (1960), "*Asas-asas Perjanjian*", (Bandung: Sumur, 1960).

PERATURAN UNDANG-UNDANG

Peraturan Menteri PUPR no. 11/PRT/M/2019. Tentang Sistem Perjanjian
Pendahuluan Jual Beli Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah

Yurisprudensi MARI No. 775 K/Sip/1971

Kamus Besar Bahasa Indonesia

INTERNET

<https://www.cermati.com> yang diunggah pada tanggal 1 maret 2023 pukul 17.00 wib