



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI DENPASAR UTARA

Ni Nyoman Ayu Juliana Dewi¹, Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: agustinafh@unmas.ac.id

Abstract

Often there are delays in making a sale and purchase deed due to problems with the land object in the process of being resolved. The problem that will be discussed is how the legal protection and legal force of the Sale and Purchase Agreement for the buyer of land objects is still in the process of being resolved in North Denpasar. This research aims to determine the legal protection and legal strength of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for buyers of land objects still in the process of being resolved in North Denpasar. The type of research used is empirical legal research. The results of the research show that legal protection for buyers in the PPJB for land objects is still in the process of being resolved, namely that the PPJB is made before a Notary and has very strong proof, like authentic deed proof. The legal force of the PPJB for buyers of land objects is still in the process of being resolved, namely that the PPJB is made before a Notary as authentic evidence that can guarantee if a dispute occurs.

Keywords: Legal Protection, Sale and Purchase Agreement, Land Objects in the Process of Dissolving.

Abstrak

Seringkali terhambatnya pembuatan akta jual beli karena permasalahan objek tanah dalam proses pemecahan. Permasalahan yang akan dibahas yaitu bagaimana perlindungan hukum dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan di denpasar utara. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Hasil penelitian bahwa perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam PPJB terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan yaitu PPJB dibuat dihadapan Notaris memiliki pembuktian yang sangat kuat layaknya pembuktian akta otentik. Kekuatan hukum PPJB bagi pihak pembeli terhadap objek tanah masih dalam proses pemecahan yaitu PPJB dibuat dihadapan Notaris sebagai bukti otentik dapat menjamin apabila terjadinya sengketa.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Objek Tanah Dalam Proses Pemecahan.

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang menempatkan tanah sebagai komponen penting. Hal tersebut tertuang secara jelas dalam Konstitusi tepatnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menegaskan Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan antara lain melalui proses jual beli, waris dan bisa juga melalui hibah.¹ Jual beli merupakan salah satu cara yang sering digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli dapat bersifat beragam, salah satunya sertipikat masih dala proses pemecahan. Dengan terhambatnya persyaratan tersebut, bisa berakibat pada

penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah dalam pembuatan akta jual beli. Untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, maka para pihak dapat membuat suatu kesepakatan awal yang pada akhirnya dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) dengan tujuan untuk menjaga hak-hak para pihak apabila dalam kondisi tertentu dikemudian hari timbul masalah yang mengakibatkan perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau ingkar janji (wanprestasi).

Namun, perlu diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, terdapat peraturan yang menggunakan istilah PPJB, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan*

Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut, diterangkan bahwa “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

Jual beli hak atas tanah sah secara hukum dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang nantinya akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik.² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menjelaskan Notaris adalah “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.” Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dan satu-satunya pihak yang mempunyai wewenang untuk membuat suatu akta yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang berlaku; atau juga dapat dibuat berdasarkan kepentingan masing-masing pihak yang menghendaki dibuatnya akta otentik.³

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik menyusun jurnal yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP OBJEK TANAH MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN DI DENPASAR UTARA”**.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam melakukan

² Yulia Amborowati, 2020, *Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar*, Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan

Keagamaan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Vol. 18. No. 1 April, hlm. 306.

³ Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta, hlm. 30.

penelitian adalah adalah ditinjau dalam identifikasi penelitian hukum empiris. Salim HS dan Erlies Nurbani, menyatakan penelitian hukum empiris adalah “*penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer*”. Penelitian hukum empiris ini dilakukan berdasarkan kenyataan-kenyataan yang ada dan berkembang di dalam masyarakat dengan cara mencari, mengamati, menggali serta mengumpulkan data tentang hal yang terkait dengan perlindungan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah bagi pihak pembeli terhadap objek tanah sertifikat masih dalam proses pemecahan di Denpasar utara.

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis. Pendekatan sosiologis adalah pendekatan atau suatu metode yang pembahasannya mengenai suatu objek yang dilandaskan pada masyarakat. Dalam hal ini

hukum, yaitu seberapa jauh pemberlakuan aturan atau norma yang tidak tertulis dalam kehidupan masyarakat sehari-hari dan seberapa jauh efisiensi dari hukum tersebut, dalam artian sejauh mana produk hukum itu dapat berjalan di dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan hukum mengatur dalam pelaksanaan terjadinya suatu kegiatan jual beli atas objek tanah.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka. Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi:

1. Data Hukum Primer adalah data yang diperoleh dari sumber data lapangan atau fakta-fakta empiris di lapangan yang berasal dari responden dan informan sebagai narasumber. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara di Kantor Notaris/PPAT Desak Ketut Agung Septya Dewi dan

Notaris/PPAT I Made

Widiada, S.H di Denpasar

Utara.

2. Data Hukum Sekunder adalah data yang berhubungan dengan informasi dari sumber yang telah ada sebelumnya seperti diperoleh melalui penelitian Peraturan Perundang-Undang, Buku, Jurnal, dan Konsep Hukum yang terkait, meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain dengan menggunakan buku-buku, dan dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan pembahasan sebagai referensi dalam penulisan ini.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer dan sekunder, seperti artikel-artikel yang dimuat di internet.

C. Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Terhadap Objek Tanah Masih Dalam Proses Pemecahan Di Denpasar Utara

Perlindungan hukum merupakan upaya hukum yang wajib diberikan aparat penegak hukum terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain kepada masyarakat dalam rangka

memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari berbagai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.⁴ Perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya bagi pihak pembeli yang diberikan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris sangatlah kuat, karena merupakan akta otentik. Dengan adanya perjanjian seharusnya dapat memberikan perlindungan bagi para pihaknya, sehingga hak-hak dan kewajiban para pihak itu haruslah seimbang.⁵

Philipus M. Hadjon dengan minitik beratkan pada “tindakan pemerintah” (*bestuurshandeling* atau

administrative action) dalam teori perlindungan membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam dua macam, yaitu :⁶

1. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif kaitannya dalam tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum preventif kaitannya dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli

⁴ Wirjono Prodjodikoro, 1960, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, hlm. 20.

⁵ Putu Sekarwangi Saraswati dan Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi, 2022, *WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN*

KREDIT DIMASA PANDEMI COVID-19, Jurnal Yusthima, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 2. No. 2 September, hlm. 76.

⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 2-3.

(PPJB) atas objek tanah terjadinya sengketa akibat merupakan penyelesaian pelaksanaan jual beli tersebut, permasalahan yang dihadapi para seperti terjadinya wanprestasi pihak. “Peran Notaris lebih oleh salah satu pihak dimana tidak bersifat kearah pencegahan terpenuhinya hak dan kewajiban (preventif), yaitu dengan cara yang telah disepakati para pihak. menerbitkan akta otentik yang Penyelesaian pertama dapat dibuat di hadapannya terkait diajukan melalui non-litigasi yang dengan status hukum, hak dan merupakan proses penyelesaian kewajiban seseorang dalam sengketa yang dilakukan di luar hukum, dan lain sebagainya. persidangan atau sering disebut Adanya akta PPJB ini dapat dengan alternatif penyelesaian mencegah terjadinya sengketa sengketa dengan melakukan yang timbul dalam pelaksanaan negosiasi terlebih dahulu antara jual beli atas objek tanah tersebut, para pihak. Namun jika negosiasi oleh karena itu para pihak dapat tidak berhasil, maka selanjutnya terlindungi sebagaimana akta dapat melakukan mediasi yaitu yang dibuat dihadapan Notaris melakukan perundingan untuk adalah otentik. memperoleh suatu kesepakatan antara para pihak dengan dibantu

2. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum represif kaitannya dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah dibutuhkan saat oleh seorang Mediator. Namun jika mediasi juga tidak berhasil, maka sengketa dapat diselesaikan melalui jalur litigasi. Perlindungan hukum represif dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain karena adanya wanprestasi. Selama para pihak

membuat perjanjian berdasarkan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, berarti akta tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan”.

Perlindungan terhadap pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah biasanya selain dilakukan dengan persyaratan-persyaratan tertentu juga disertai dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Menurut ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara, dikatakan bahwa: *“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”*. Jadi dasar dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah karena ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian

pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB). Maka, dimintakannya perjanjian pemberian kuasa adalah apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya dengan berdasarkan kuasa yang dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut. Perlu dipahami juga bahwa di dalam suatu pemberian kuasa apabila kuasa tersebut mengandung kata-kata bahwa kuasa yang diberikan tidak dapat ditarik kembali atau dicabut kembali oleh si pemberi kuasa, tidak berarti hal ini menyebabkan kuasa tersebut termasuk sebagai kuasa

mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan.⁷

2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Tanah Masih Dalam Proses pemecahan Di Denpasar Utara

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang sebenarnya sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan dan kemudian disebut Akta Pengikatan Jual beli (AJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB termasuk perjanjian obligator adalah Perjanjian dimana pihak pihak sepakat untuk mengikat diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke

pembeli, tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) yaitu ditandatangani AJB di hadapan PPAT.⁸ Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus memenuhi 4 (empat) syarat syahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya para pihak yang membuat perjanjian pendahuluan tersebut harus menyatakan keinginannya untuk mengikatkan dirinya dan pernyataan tersebut dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, artinya para pihak yang mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus berdasarkan hukum yaitu setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali

⁷ Clara Vania, Vania, 2018, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Vol. 1. No. 2 Desember, hlm. 315.

⁸ Kholismu Farida, 2021, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual*, International Significance of Notary, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Vol. 2. No. 2 Juni, hlm. 5.

- orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.
3. Suatu hal tertentu, artinya suatu hal tertentu berarti yang diperjanjikan para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya, yaitu terhadap objek tanah yang diperjual belikan.
4. Suatu sebab yang halal, artinya apa yang hendak dicapai oleh kedua belah pihak dengan mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tanpa melakukan perjanjian yang tidak atas dasar kesepakatan bersama dan dibuat atas sebab yang palsu atau dilarang.

Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.⁹ Perjanjian berdasarkan

asas pacta sunt servanda yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatakan “*Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-Undang, bagi mereka yang membuatnya*”.

Dengan demikian PPJB merupakan perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian dalam Pasal-pasal KUHPerdara secara langsung perjanjian PPJB mempunyai perlindungan dan kepastian hukum. Jika didasarkan pada KUHPerdara merujuk pada pasal 1868 dimana dalam pasal tersebut berbunyi “*Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*”.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dan ditentukan oleh undang-undang, salah satu pejabat umum yang berwenang

⁹ Ni Wayan Yunika Duarta dan Ni Komang Sutrisni, 2024, *Tinjauan Yuridis Dari Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Dalam Masa Penahanan*, Jurnal

Hukum Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 4. No. 1 April, hlm. 1378.

yang dimaksud adalah notaris, 2. dibuat dengan bentuk yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang ditentukan oleh undang-undang; Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan 3. dibuat dihadapan atau oleh Notaris sebagaimana disebutkan pejabat umum yang mempunyai dalam Pasal 1 angka 1 “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.*”.

Dengan adanya rumusan Pasal-Pasal tersebut, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan bahwa akta autentik adalah akta yang memiliki syarat-syarat yang sesuai dengan yang telah diatur di dalam undang-undang diantaranya ialah :

1. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang ;

Terhadap akta autentik jika ditolak oleh pihak yang menolak, maka pihak yang menolak wajib membuktikan atau dibebani pembuktian atas ketidakbenaran akta otentik tersebut adalah pihak yang menyampaikan sangkalan atau bantahan.¹⁰ Sepanjang suatu akta notaris tidak dapat dibuktikan ketidakbenarannya, maka akta tersebut merupakan akta autentik yang memuat keterangan sebenarnya dari pihak-pihak didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan saksi-saksi yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, dalam hal ini PPJB yang dibuat di hadapan Notaris berfungsi sebagai aturan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian jual beli

¹⁰ I Made Arjaya, Ni Komang Mahyuni Gita Paramita, dan I Made Suwitra, 2023, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan*

Jual Beli, TUTURAN: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora, Universitas Warmadewa, Vol. 1. No. 2 Mei, hlm. 20.

yang mempunyai kekuatan hukum dan dapat dipersamakan sebagai Undang-Undang bagi pihak didalamnya.

D. Simpulan dan Saran

1. Simpulan

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah dalam proses pemecahan di Denpasar utara, yaitu sebagaimana menurut teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Kaitannya dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli atas objek tanah dapat dilihat dari "Peran Notaris bersifat ke arah pencegahan (preventif), yaitu dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya,

untuk mencegah terjadinya sengketa.

- 2) Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia. Kaitannya dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli atas objek tanah dibutuhkan saat terjadinya sengketa akibat pelaksanaan jual beli tersebut. Penyelesaian pertama dapat diajukan melalui non-litigasi. Namun jika gagal, selanjutnya dapat menempuh jalur litigasi.

Kekuatan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap objek tanah dalam proses pemecahan di Denpasar utara merupakan akta otentik sesuai ketentuan atau syarat yang tertulis dalam Undang-Undang, yaitu dibuat dihadapan Notaris serta dapat menjamin apabila terjadinya sengketa. Perjanjian Pengikatan Jual

Beli atas objek tanah yang dibuat dihadapan Notaris harus mematuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota untuk mengikat kedua belah pihak. yang membuatnya.

2. Saran

Bagi pihak penjual dan pembeli, sebaiknya dalam kegiatan jual beli yang dilakukan melalui PPJB, agar dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini disebut Notaris dan mengidahkan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Bagi pejabat Notaris, sebaiknya dalam pembuatan PPJB Notaris dapat merumuskan dengan lengkap dan jelas Pasal-Pasal yang menjadi klausula terkait apa saja yang dilarang dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, agar para pihak dapat memahami isi dari perjanjian tersebut jika akan mengarah terjadinya wanprestasi.

Daftar Pustaka

Buku

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.

Frans Satriyo Wicaksono, 2008, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.

Wirjono Prodjodikoro, 1960, *Asas-Asas Hukum Perdjanjian*, Sumur Bandung, Bandung.

Jurnal

Clara Vania, Vania, 2018, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Vol. 1. No. 2 Desember.

- I Made Arjaya, Ni Komang Mahyuni Putu Sekarwangi Saraswati dan Gita Paramita, dan I Made Suwitra, 2023, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, TUTURAN: Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial dan Humaniora, Universitas Warmadewa, Vol. 1. No. 2 Mei.
- Kholismu Farida, 2021, *Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual*, International Significance of Notary, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, Vol. 2. No. 2 Juni.
- Ni Wayan Yunika Duarta dan Ni Komang Sutrisni, 2024, *Tinjauan Yuridis Dari Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Dalam Masa Penahanan*, Jurnal Hukum Mahasiswa, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 4. No. 1 April.
- Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi, 2022, *WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DIMASA PANDEMI COVID-19*, Jurnal Yusthima, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 2. No. 2 September.
- Yulia Amborowati, 2020, *Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar*, Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya, Vol. 18. No. 1 April.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

JURNAL MAHASISWA HUKUM SARASWATI

Volume. 04, Nomor 02, (2024)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi:<https://doi.org/10.36733/jhm.v1i2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

Peraturan Pemerintah Nomor 12

Tahun 2021 tentang Perubahan

Atas Peraturan Pemerintah

Nomor 14 Tahun 2016 tentang

Penyelenggaraan Perumahan

dan Kawasan Permukiman.