



UNMAS DENPASAR

**JURNAL HUKUM MAHASISWA**

**Volume. 03, Nomor 02, (2023)**

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi: <https://doi.org/10.36733/jhm.v3i2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG  
SERTIFIKATNYA MASIH BERADA DALAM PROSES  
PEMECAHAN**

**(Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Kota Denpasar)**

Ni Kadek Meliani<sup>1</sup>, I Wayan Agus Vijayantera<sup>2</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: [agus.vije@unmas.ac.id](mailto:agus.vije@unmas.ac.id)

***Abstract***

*This study aims to determine the legal force of the Land Sale and Purchase Agreement made before a Notary/PPAT and the legal protection of the buyer in the land sale and purchase agreement whose certificate is still in the process of being resolved. Based on the results of the study, the strength of the land sale and purchase binding agreement made before a Notary/PPAT has perfect evidentiary power, so that if in the Land Sale and Purchase Agreement one of the parties cancels the sale and purchase agreement, the party that cancels will be subject to a fine and the agreement will be deemed terminated. The legal protection provided by a notary is by making a Land Sale and Purchase Agreement to provide legal certainty for the buyer. In implementing the Land Purchase Agreement, the binding agreement must fulfill the terms of the agreement in article 1320 of the Civil Code. The type of research used is empirical legal research that focuses on seeing law in a real and clear sense, examining how law operates and works in society. The type of approach used is a sociological approach and legal facts.*

**Keywords:** *Buyer's Legal Protection, Land Purchase Agreement, Settlement Process.*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT serta perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan. Berdasarkan hasil penelitian bahwa kekuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila dalam Perjanjian Jual Beli Tanah salah satu pihak membatalkan perjanjian jual beli maka pihak yang membatalkan akan dikenakan denda serta perjanjian dianggap berakhir. Perlindungan hukum yang diberikan oleh notaris yaitu dengan dibuatkannya Pengikatan Jual Beli Tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus memenuhi syarat perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara. Jenis penelitian yang

digunakan adalah penelitian hukum empiris yang berfokus untuk melihat hukum dalam arti yang nyata dan jelas, meneliti bagaimana hukum berjalan dan bekerja di masyarakat. Jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan sosiologis dan fakta hukum.

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum Pihak Pembeli, Perjanjian Jual Beli Tanah, Proses Pemecahan

### A. Pendahuluan

Dalam perkembangan saat ini, tanah sering digunakan dan dibutuhkan dalam kehidupan manusia baik untuk pembangunan maupun hal lainnya. Contohnya Saat ini masyarakat lebih sering melakukan jual beli untuk mendapatkan hak atas tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual<sup>1</sup> (Santoso Urip., 2012). Dengan jual beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan PPAT dan

diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen dapat dipenuhi dengan baik<sup>2</sup> (R.Subekti, 1986).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan sebagaimana seharusnya atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Jual- Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Bentuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)*, Perspektif, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Vol. XVII. No. 2, h.2.

<sup>2</sup> R. Subekti, 1986, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.29.

Dengan demikian, jika dilaksanakan dalam jual beli tanah hal ini berarti bahwa dalam proses pendaftaran tanah seharusnya sertifikat dipecah menjadi beberapa bagian terlebih dahulu kemudian dilaksanakan proses jual beli di kantor Notaris/PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat pendaftaran jual beli. Tetapi dalam prakteknya, senyatanya sering dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terlebih dahulu oleh Notaris karena masih ada proses-proses yang belum lengkap seperti sertifikat penjual masih berada dalam proses pemecahan. Hal ini membuat penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan.

Pendaftaran tanah adalah tugas Pemerintah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang menyebutkan untuk

menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah<sup>3</sup> (Citra, Made Emy Andayani, Sudirga, I Made, 2020).

Adapun terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan ditandai keluarnya Akta Jual Beli oleh pejabat yang bersangkutan. Persyaratan tersebut diantaranya adalah hak atas tanah yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya berkaitan dengan status kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Selain itu, tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Persyaratan berkaitan dengan subjek jual beli adalah adanya pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang dibeli memiliki sertipikat

---

<sup>3</sup> Made Emy Andayani Citra, I Made Sudirga, 2020, *Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Terbitnya*

*Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Denpasar*, Jurnal Hukum Saraswati, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 2. No.1. h.2.

sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah sehingga tanah tanpa sertipikat ataupun tanda bukti sah kepemilikan lainnya belum bisa dibayar lunas oleh pembeli<sup>4</sup> (Dwi Hartiningsih, 2020). Terpenuhinya persyaratan tersebut memungkinkan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai proses pemindahan tangan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup> Namun, terkadang muncul permasalahan dalam hal Jual Beli Tanah saat ini yaitu ketika sertipikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan yaitu masih dalam tahap pemecahan, masih dalam proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau proses lainnya. Sedangkan pihak pemilik tanah terdesak oleh kebutuhan untuk segera menjual tanah tersebut. Kepemilikan hak atas tanah tidaklah semata-mata

menyangkut jangka waktu yang panjang tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, tidak terjadinya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut<sup>6</sup> (Arie Hardian, 2017).

Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan notaris untuk lebih memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang akan dibuat dalam pembuktian kemudian hari. Pengertian PPJB dapat dilihat dengan cara memisahkan kata perjanjian dari perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli pengertiannya menurut R. Subekti adalah perjanjian

---

<sup>4</sup> Dwi Hartiningsih, 2020, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, Vol.5 .No. 3, Juli, h.4.

<sup>5</sup> *Ibid*, h.5.

<sup>6</sup> Arie Hardian, 2017, *Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*, Staf Di Kantor Notaris Deli Serdang, Vol. 3. No. 2, Oktober, h.4.

antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat yang belum ada karena masih dalam proses, ataupun belum terjadinya pelunasan harga<sup>7</sup> (Hakim, Angel, Hadiati, Mia., 2021).

Masalah tentang jual beli tanah ini sangat menarik untuk dikaji lebih dalam lagi terutama permasalahan sertifikat yang masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan di masyarakat seperti yang dijelaskan diatas, diantaranya karena jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijamin, izin pengalihan hak belum dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, pajak-pajak yang terhutang belum dibayarkan, sertipikat belum diroya, serta sertifikat belum dipecah (masih sertifikat induk). Sehingga banyak timbul sangketa atau wanprestasi

dalam jual beli tanah yang dikarenakan sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan sertifikat, atau dalam proses penggabungan serta berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat<sup>8</sup> (Utama, Putu Bagus Arya, Sumardika, I Nyoman, Astiti, Ni Gusti Ketut Sri, 2021).

Masalah-masalah seperti ini tentu menghambat pihak pembeli untuk melakukan proses balik nama. Sengketa jual beli tanah timbul karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka penulis ingin meneliti dan menyusun skripsi

---

<sup>7</sup> Angel Hakim, Mia Hadiati, 2021, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Vol. 4. No 1, Juni, h. 4.

<sup>8</sup> Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2021, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT*, Jurnal Preferensi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 2. No.1., Februari, h.4.

yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Berada Dalam Proses Pemecahan (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Kota Denpasar)”**.

### **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan fakta hukum. Dalam penelitian hukum empiris, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan Pustaka.

Teknik pengumpulan data diperoleh melalui observasi dan wawancara. Teknik analisis data di dalam penulisan ini dengan cara mengumpulkan dan mengambil data baik dari lapangan (data primer) maupun dari data kepustakaan (data sekunder). Data yang dikumpulkan kemudian diolah secara kualitatif dan

digambarkan secara deskriptif kualitatif.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Para Pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Para pihak dalam hukum kontrak/ Perjanjian ialah Orang (*Natural Person*) dan Badan hukum (*Legal Entity*). Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Made Dwimayeni Sawitri, mengatakan bahwa para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah adalah penjual, pembeli, dan notaris.<sup>9</sup>

##### **a. Penjual**

Penjual merupakan pihak yang berhak menjual tanahnya tersebut. Pemegang sah dari hak atas tanah yang dijual atau pemilik merupakan yang berhak menjual suatu bidang tanah apabila subyek hukumnya adalah orang. Dalam hal ini, hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjualnya adalah mereka yang memiliki tanah tersebut secara

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Notaris Ni Made Dwimayeni Sawitri, 13 Februari 2023, pukul 12.05 WITA.

bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau Bersama-sama atau karena pernah diperoleh bersama-sama secara hibah.

Pihak yang bertindak sebagai penjual harus memenuhi syarat tertentu, yakni cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yaitu usia harus dewasa (21 tahun menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW). Jadi apabila seseorang yang berumur 18-20 tahun yang belum menikah, dianggap belum dewasa sehingga dikatakan belum cakap melakukan jual beli tanah.

#### b. Pembeli

Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, yakni badan-badan

hukum yang bergerak dibidang social dan keagamaan. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan indonesianya, atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal secara hukum, dan tanah jatuh pada negara.

## **2. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Dalam Proses Pemecahan**

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yang sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), secara tertulis maupun tidak tertulis untuk dapat menegakkan suatu peraturan hukum<sup>10</sup> (Fitriah, 2020).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ni Made Dwimayeni Sawitri, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli

---

<sup>10</sup> Fitriah, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Melalui Media Sosial*, Jurnal Solusi,

Fakultas Hukum Universitas Palembang, Vol. 18. No. 3. , September, h.379.

tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan yaitu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dalam suatu akta otentik dihadapan Notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Para pihak yang membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan mereka perjanjikan.<sup>11</sup>

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena terdapat beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:

- a. Belum dapat melakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi uang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;

- c. Belum dapat menguasai objek bagi para pihak, penjual ataupun pembeli;
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan, masih belum tercapai kesepakatan antara para pihak<sup>12</sup> (Prawira, Gusti Bagus Gilang, Nugraha, Yosafat Prasetya, Sugiarto, Agus, 2023).

Hasil wawancara dengan Notaris Komang Ayu Chandra Dewi, juga mengatakan bahwa perlindungan yang dapat diberikan jika pihak pembeli melaksanakan perjanjian jual beli tetapi sertifikatnya masih dalam proses pemecahan yaitu dengan dibuatkannya akta PPJB. Keberadaan PPJB memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB). Hadirnya PPJB, tidak menghalangi para pihak dalam bertransaksi tetapi justru memberikan kepastian mengenai keinginan para pihak untuk bersepakat. PPJB ini

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Notaris Ni Made Dwimayeni Sawitri, 13 Februari 2023, pukul 12.40 WITA.

<sup>12</sup> Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, dan Agus Sugiarto, 2023, *Kedudukan Hukum Akta*

*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Education and development, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 11. No. 1., Januari, h.273.

dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli.<sup>13</sup>

Perikatan yang dilahirkan karena persetujuan/ perjanjian, maka timbulnya suatu perikatan didahului dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang selanjutnya menciptakan hubungan perikatan dengan akibat hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Definisi perikatan merujuk dalam pandangan Subekti bahwa perikatan merupakan “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut”<sup>14</sup> (I Wayan Agus Vijayantera, 2020).

Proses pemecahan sertifikat ini kadang kala menjadi alasan bagi kedua belah pihak dalam menggunakan PPJB. Tujuannya agar dapat mengikatkan keinginan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Namun, PPJB yang

dibuat oleh para pihak tidak semuanya berbentuk akta otentik bisa juga dalam bentuk akta dibawah tangan. Kekuatan hukum PPJB yang berbentuk akta dibawah tangan lebih lemah jika dibandingkan PPJB otentik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Andina Dyah Pujaningrum mengatakan bahwa PPJB sesungguhnya tidak dapat dijadikan alas bagi para pihak melakukan peralihan hak atas tanah, karena sesungguhnya yang dapat diakui sebagai alas dalam peralihan hak atas tanah hanyalah Akta Jual Beli bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Calon penjual memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan objek apabila persyaratan dalam PPJB sudah terpenuhi.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi calon pembeli yaitu didalam PPJB disertakan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Notaris Komang Ayu Chandra Dewi, 14 Maret 2023, pukul 13.00 WITA.

<sup>14</sup> I Wayan Agus Vijayantera, 2020, *Kajian Hukum Perdata Terhadap*

*Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 6. No. 1., Februari, h.117.

dalam PPJB tidak terpenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Hal ini juga dapat menjadi bentuk perlindungan hukum apabila calon pembeli maupun calon penjual membatalkan perjanjiannya secara sepihak dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.<sup>15</sup>

Perlindungan hukum bertujuan memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang dijamin untuk dilindungi oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan hukum yang bersifat adaptif dan fleksibel, serta bersifat prediktif dan antisipatif. Hukum sangat dibutuhkan bagi yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social<sup>16</sup> (Satjipto Raharjo, 2014).

Diperlukannya perlindungan hukum pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan untuk memberikan kepastian hukum sehingga tidak adanya kekhawatiran pihak pembeli dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Karena dalam perjanjian jual beli tanah, yang paling dirugikan disini ialah pihak pembeli yang dimana, pihak pembeli sudah membayar uang muka (DP) kepada pihak penjual tetapi belum mendapatkan haknya yaitu berupa sertifikat hak milik. Selain itu berkaitan dengan teori perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum yang sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), secara tertulis maupun tidak tertulis untuk dapat menegakkan peraturan hukum. Dalam hal ini, Perjanjian Jual Beli Tanah merupakan suatu perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang sertifikatnya

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Notaris Andina Dyah Pujaningrum, 15 Maret 2023, pukul 10.00 WITA.

<sup>16</sup> Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Ctk. Ke-8, Bandung, h.54.

masih berada dalam proses pemecahan, sebagai bentuk perjanjian pendahuluan dan pencegahan terjadinya sengketa antara pihak yang terlibat. Hal ini sesuai dengan penggunaan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon yang di klasifikasikan menjadi 2 yaitu:<sup>17</sup> (Philipus M.Hadjon, 1987).

a. Perlindungan hukum preventif membawa terkait subjek hukum yang diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Dalam hal perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud agar mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau Batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan

bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Dalam penelitian ini, perlindungan hukum preventif dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan penyelesaian permasalahan yang dihadapi para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Dengan akta pengikatan jual beli ini dapat mencegah adanya sengketa yang timbul dikemudian hari dan para pihak dapat terlindungi dengan baik. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk akta otentik sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dimana Notaris berwenang membuat akta autentik. Akta otentik tentunya memiliki kekuatan pembuktian

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya ,h.20.

yang berbeda dibandingkan akta dibawah tangan.

b. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum.

Dalam penelitian ini, perlindungan hukum represif diperlukan jika terjadinya sengketa yang timbul akibat jual beli tersebut. Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi hak dan kewajibannya maka pihak yang lain dapat menuntut jika terjadi suatu pelanggaran yang terjadi diluar kesepakatan para pihak. Jika

timbul sengketa dalam perjanjian jual beli tanah, maka sengketa tersebut dapat diajukan melalui non litigasi. Dalam hal ini, para pihak yang bersengketa dapat melakukan negosiasi terlebih dahulu untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh kedua belah pihak. Jika negosiasi tidak berhasil dilakukan, maka dapat melakukan mediasi. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Ketika cara melalui non litigasi tidak berhasil, maka sengketa tersebut dibawa ke jalur litigasi yang dimana dalam hal ini penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan melibatkan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris memiliki pembuktian yang berbeda di pengadilan jika di sengketakan. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang yang

memiliki pembuktian yang sempurna. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Buku ke IV tentang Bukti dan Daluarsa sebagaimana dalam pasal 1868 menyatakan bahwa Suatu akta otentik 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. Dengan kata lain akta otentik dapat dijadikan alat bukti di pengadilan karena PPJB dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dimana Notaris berwenang membuat akta autentik.

#### **D Simpulan dan Saran**

Dari hasil penelitian dan pembahasan ini, maka dapat disimpulkan hal sebagai berikut: Dalam perjanjian jual beli tanah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada

dalam proses pemecahan yaitu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dalam suatu akta otentik dihadapan Notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu, didalam PPJB disertakan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau permintaan ganti rugi atas hal tersebut. Hal ini juga dapat menjadi bentuk perlindungan hukum.

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini yaitu Bagi para pihak : Jual beli tanah sebaiknya tidak dilakukan dibawah tangan sehingga lebih terjamin secara hukum. Apabila ada suatu persyaratan jual beli tanah yang belum ada, maka dapat dibuat perjanjian pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. Perjanjian pengikatan ini dibuat agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris,

sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif.

Bagi Notaris: Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebaiknya harus secara tegas menuliskan pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli lebih memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

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

Raharjo, Satjipto, 2014, *Ilmu Hukum*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Subekti, R, 1986, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

##### **Jurnal**

Citra, Made Emy Andayani, I Made Sudirga, 2020, *Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda Di Kantor*

*Pertanahan Kota Denpasar*, Jurnal Hukum Saraswati, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 2. No.1.

Fitriah, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Melalui Media Sosial*, Jurnal Solusi, Fakultas Hukum Universitas Palembang, Vol. 18. No. 3 September.

Hardian, Arie, 2017, *Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*, Staf Di Kantor Notaris Deli Serdang, Vol. 3. No. 2 Oktober.

Hartiningsih, Dwi, 2020, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, Vol.5 .No. 3 Juli.

Hakim, Angel, Mia Hadiati, 2021 , *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan*

*Hak Atas Tanah*, Junal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Vol. 4. No 1, Juni.

Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, dan Agus Sugiarto, 2023, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Education and development, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 11. No. 1 Januari.

Santoso, Urip Santoso, 2012, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Bentuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)*, Perspektif, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Vol. XVII. No. 2.

Utama, Putu Arya Bagus, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2021, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT*, Jurnal Preferensi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. 2. No.1 Februari.

Vijayantera, I Wayan Agus, 2020, *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 6. No. 1 Februari.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah, Lembaran

Negara Republik Indonesia

Tahun 1997 Nomor 59.

Tambahan Lembaran Negara

Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang

Peraturan Jabatan Pembuat

Akta Tanah, Lembaran

Negara Republik Indonesia

Tahun 1998 Nomor 52,

Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor

3746.

Peraturan Menteri Negara Agraria

Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 Tentang Pendaftaran

Tanah.