

# 8464-44795-1-SM.docx

*by* LPP Mandala

---

**Submission date:** 17-Mar-2025 08:35PM (UTC-0500)

**Submission ID:** 2617750436

**File name:** 8464-44795-1-SM.docx (52.21K)

**Word count:** 8225

**Character count:** 52017

## Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibayar Lunas Dan Dilakukan Dengan Itikad Baik

Rifky Syahputrama

Universitas Jendral Soedirman, Fakultas Hukum

### Article Info

#### Article history:

Accepted: Date, Month, Year  
Publish: Date, Month, Year

#### Keywords:

Sale and Purchase;  
Agreement, Sale and Purchase  
Deed;  
Land Sale and Purchase

### Article Info

#### Article history:

Diterima: Tanggal, Bulan,  
Tahun  
Terbit: Tanggal, Bulan, Tahun

### ABSTRACT

PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, sehingga hanya menimbulkan perikatan untuk dilaksanakan dikemudian hari yang dituangkan dalam perjanjian utamanya yaitu AJB. PPJB belum memberikan peralihan hak atas tanah, sehingga kepemilikan objek tanah jual beli masih belum beralih dari pemilik tanah kepada pembeli. Namun pada kenyataannya, masih terdapat pihak yang menganggap bahwa PPJB telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi keabsahan PPJB yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik serta akibat hukumnya dalam Putusan MA Nomor 3753 K/Pdt/2020 dan untuk menganalisis dan mengidentifikasi perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik dalam putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, dengan menggunakan spesifikasi penelitian inventarisasi hukum positif, dan menemukan hukum *in concreto*, menggunakan data sekunder, dan analisis normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukan bahwa Majelis Hakim MA telah memberikan putusan terkait permasalahan, yang mana Majelis Hakim MA berpendapat bahwa PPJB yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris adalah sebagai perjanjian umum yang belum mengalihkan hak kepemilikan, sehingga AJB yang dibuat antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihadapan PPAT adalah bukti peralihan yang sah.

### Abstract

PPJB is a preliminary agreement that is obligatory, so that it only creates an obligation to be carried out at a later date as outlined in the main agreement, namely AJB. PPJB does not yet provide for the transfer of land rights, so the ownership of the land object of sale and purchase has not yet passed from the land owner to the buyer. But in reality, there are still parties who consider that the PPJB has transferred ownership rights to the land. The purpose of this research is to analyse and identify the validity of PPJB that is paid in full and carried out in good faith and its legal consequences in Supreme Court Decision Number 3753 K/Pdt/2020 and to analyse and identify the legal protection of buyers in a sale and purchase binding agreement that is paid in full and carried out in good faith in the decision. The research method used is Normative Juridical, using positive law inventory research specifications, and finding law in *concreto*, using secondary data, and qualitative normative analysis. The results showed that the Panel of Judges of the Supreme Court had given a decision related to the problem, in which the Panel of Judges of the Supreme Court was of the opinion that the PPJB made between the Plaintiff and the Defendant before the Notary was a general agreement that had not transferred ownership rights, so that the AJB made between Defendant 1 and Defendant 2 before the PPAT was valid proof of transfer.

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](#)



#### Corresponding Author:

Rifky Syahputrama  
Universitas Jendral Soedirman  
rifkysyahputrama@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Peristiwa jual beli merupakan suatu pertukaran kebendaan antara dua pihak dengan salah satu pihak melakukan pembayaran, sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. (Soebekti, 1995) jual beli adalah perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut.

Jual beli hak atas tanah pada umumnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini karena PPAT bertindak sebagai pejabat yang berwenang dalam mengecek dan memvalidasi semua dokumen dan prosedur hukum yang dibutuhkan, PPAT juga bertugas untuk memastikan bahwa semua perjanjian dan proses jual beli tercatat dengan benar dan sah secara hukum. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

(Silviana, 2020) Akta Jual Beli (AJB) adalah akta yang dibuat oleh PPAT dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. AJB digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertahanan berikut dengan beberapa dokumen pendukungnya. Namun, AJB tidak bisa langsung diterbitkan oleh PPAT, hal itu karena masih terdapat beberapa persyaratan yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak. Sehingga dibuatkan terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris sebagai perjanjian pendahuluan yang berfungsi sebagai pengikat komitmen antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah maupun rumah. PPJB bersifat sementara, biasanya dibuat sembari menunggu pembuatan AJB yang masih dalam proses (Nugraha, 2024). PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian pendahuluan yang sering dilakukan dalam proses jual beli tanah di Indonesia. PPJB menjadi penting terutama ketika pembeli telah membayar harga tanah secara lunas, tetapi pembuatan AJB yang belum selesai dikarenakan masih adanya pajak yang belum dibayar atau sertifikat masih dijaminkan di bank atau ada hal lainnya yang mengakibatkan pembuatan AJB belum dapat dilakukan. Di sisi lain, pembuatan PPJB sebagai bentuk itikad baik dalam transaksi jual beli tanah untuk menjadi kunci utama dalam menjaga kepercayaan dan menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah terdapat beberapa kemungkinan yang dapat terjadi dan merugikan salah satu pihak, baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli. Sebagai contoh, apabila seorang penjual yang menjual kembali tanahnya meskipun tanah tersebut sudah dibayar lunas dan dibuatkan PPJB dihadapan Notaris serta dilakukan dengan itikad baik oleh pembeli. Atas hal tersebut, mengakibatkan kerugian yang dialami oleh pembeli tanah tersebut. Seorang pembeli yang telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik meskipun baru berdasarkan PPJB saja maka peralihan hak atas tanahnya secara hukum sudah terjadi. Atas dasar tersebut, apabila terdapat sengketa terkait hal tersebut, hakim dapat menentukan apakah pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai seorang pembeli yang sudah sah atau tidak, sehingga penjual tidak dapat menjual kembali tanahnya kepada pihak lain.

Berdasarkan dengan apa yang diuraikan di atas, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah kasus yang terjadi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2023 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Bahwa pada mulanya pada tanggal 29 Januari 2007 telah dibuat PPJB Nomor 60 antara Penggugat dan Tergugat 1 di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H yang telah dibayar lunas oleh Penggugat atas objek perkara sebidang tanah seluas 470 M<sup>2</sup> terletak di

Desa Dragong, Kecamatan Taktakan, Kabupaten Serang, Nomor Persil 54a. Kemudian Tergugat 1 menjual kembali objek perkara tersebut kepada Tergugat 2 dan dinyatakan dalam AJB Nomor 608/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara, Kecamatan Taktakan, Kota Serang.

Berdasarkan hal tersebut membuat Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg yang mana dalam Putusan gugatan tersebut, Majelis Hakim memberikan amar putusan yang menyatakan bahwa PPJB tersebut adalah sah serta tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat serta menyatakan AJB Nomor 608/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 batal demi hukum dengan segala akibat dan konsekuensi hukumnya. Begitu pula dengan putusan hakim pada Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 19/PDT/2020/PT BTN yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut, namun Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 memberikan amar putusan sebaliknya yaitu mengabulkan permohonan kasasi dari Tergugat 1 dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 19/PDT/2020/PT BTN yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg.

Majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 memberikan pertimbangan bahwa perjanjian jual beli tanah yang ditentukan oleh peraturan perundang - undangan harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga Akta Jual Beli Nomor 608/2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara adalah sah dan telah memindahkan hak kepemilikan atas tanah objek perkara tersebut *a quo* dari pemilik semula yaitu Tergugat 1 kepada Tergugat 2 serta menyatakan bahwa PPJB atas objek perkara yang dibuat Penggugat dan Tergugat 1 di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H adalah perjanjian umum yang belum memindahkan hak kepemilikan dari objek PPJB tersebut dari pemiliknya yaitu Tergugat 1 kepada Penggugat

Berkaitan dengan yang diuraikan diatas terdapat perbedaan pertimbangan dan putusan oleh majelis hakim dalam memutus perkara yang terjadi. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg memberikan putusan yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 1 dihadapan notaris atas objek perkara yang telah dilunasi oleh Penggugat merupakan perjanjian yang sah sebagai akta jual beli tanah objek perkara dan menyatakan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihadapan PPAT batal demi hukum dengan segala akibat dan konsekuensinya serta menyatakan perbuatan antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 merupakan perbuatan melawan hukum, begitu pula dengan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan Putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Serang Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Srg, sedangkan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya terjadi jika dibuktikan dengan akta yang dibuat di depan dan/atau oleh PPAT serta menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut merupakan perjanjian umum yang belum memindahkan hak kepemilikan dari objek perjanjian tersebut dari pemiliknya yaitu Tergugat 1 kepada Penggugat, sehingga terhadap Tergugat 1 yang tidak memenuhi perjanjian maka Penggugat berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat 1.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020, Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) memutus bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek perkara yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat 1 di hadapan Notaris adalah perjanjian umum yang belum memindahkan hak kepemilikan dari objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dari pemiliknya yaitu Tergugat 1 kepada Penggugat, sedangkan Penggugat telah membayar lunas objek perkara tersebut kepada Penggugat dan jual beli tersebut telah dilakukan dengan itikad baik oleh Penggugat. Berkaitan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji secara teoritis dan akademis terkait keabsahan nya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibayar lunas dan dilakukan

dengan itikad baik serta akibat hukumnya dalam perkara tersebut diatas, sehingga hal itu akan dianalisis dalam perumusan masalah yang pertama. Berdasarkan hal tersebut juga, penulis tertarik untuk menganalisis mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli objek jual beli tanah yang telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas dan dilakukan dengan itikad baik yang akan dikaji dalam perumusan masalah yang kedua.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, hal ini karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang hanya pada peraturan - peraturan yang tertulis atau bahan hukum lain (Kansil, 1989). Metode Pendekatan yang peneliti gunakan adalah pendekatan perundang – undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pada penelitian hukum normatif sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder, yang mana sumber data pada penelitian ini diperoleh dari bahan - bahan pustaka yang mencakup dokumen - dokumen resmi, buku - buku perpustakaan, peraturan perundang - undangan, karya ilmiah, artikel - artikel serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode pengumpulan data dengan metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah suatu cara pengumpulan data dengan melakukan penelusuran terhadap bahan pustaka. Data yang diperoleh akan disajikan dalam bentuk uraian - uraian yang disusun secara sistematis, logis, rasional, dimana data sekunder yang diperoleh disesuaikan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti. Analisis data yang peneliti gunakan pada penelitian ini adalah metode normatif kualitatif.

## 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN (12 Pt)

### 3.1. Hasil Penelitian

Hasil penelitian dalam hal ini akan memberikan gambaran terkait bagaimana status perjanjian peningkatan jual beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik serta akibat dalam pemutusan hal tersebut, serta perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian peningkatan jual beli yang harus dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik dalam putusan tersebut

### 3.2. Pembahasan

#### A. Bagaimana status perjanjian pengikatan jual beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik serta akibat hukumnya dalam putusan tersebut diatas ?

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sedangkan menurut Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah peristiwa hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Subekti, 2002). Pasal tersebut menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri dan adanya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Muru, 2011). Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa arti dari perjanjian adalah suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana masing - masing pihak bersepakat untuk menaati isi dari persetujuan tersebut. Dalam perjanjian, satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain untuk melaksanakan kewajiban tertentu, sehingga perjanjian tersebut menjadi suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat. Artinya kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan hak dan kewajiban yang mengikat untuk mereka taati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila ada pihak yang melanggar, maka akan ada akibat hukumnya berupa sanksi bagi pihak yang melanggar.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdata menjelaskan bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, sedangkan menurut Hasim Purba

menjelaskan bahwa hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan, yang mana perjanjian merupakan sumber dari perikatan (Purba, 2022). Apabila terdapat dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum (Faizin, 2020). Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan sumber hukum dari perikatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Suatu perjanjian dapat dilaksanakan dan mengikat para pihak apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian. Ketentuan mengenai syarat sah nya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mana terdapat empat syarat yang wajib dipenuhi, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

#### **1.1.Sepakat mereka yang mengikatkan diri**

Para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju terhadap isi dari perjanjian tersebut tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kesalahan. Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian (Gumanti, 2012). Menurut Pasal 1321 KUHPerdata menjelaskan bahwa tidak ada sepakat yang sah, apabila sepakat itu dikarenakan adanya kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Kesepakatan yang diperoleh dengan adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan mengakibatkan kesepakatan itu cacat dan dapat dibatalkan.

#### **1.2.Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Menurut Pasal 1329 KUHPerdata menjelaskan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu, kemudian menurut Pasal 1330 KUHPerdata menjelaskan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

- a. anak yang belum dewasa;
- b. orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. perempuan dalam pernikahan.

namun setelah di undangkannya Undang - Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawian, perempuan dalam pernikahan dianggap cakap hukum. Menurut KUHPerdata, seseorang dinyatakan telah dewasa apabila telah berumur 21 tahun atau telah menikah, namun menurut Undang - Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawian kedewasaan seseorang ditentukan apabila telah berumur 18 tahun. Mahkamah Agung melalui putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang - Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawian, maka batas seseorang dianggap telah dewasa dan tidak berada dibawah perwalian adalah ketika sudah berumur 18 tahun.

#### **1.3.Suatu hal tertentu**

Suatu hal tertentu dalam perjanjian merujuk pada objek atau tujuan yang jelas dan pasti dari perjanjian tersebut, artinya perjanjian harus memiliki isi yang spesifik mengenai apa yang diperjanjikan, sehingga dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Objek ini bisa berupa barang, jasa, atau tindakan yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian. Dengan demikian, suatu hal tertentu berfungsi menjamin bahwa tujuan dari perjanjian bisa dicapai dan bahwa setiap pihak memahami hak dan kewajiban mereka terhadap objek perjanjian.

#### 1.4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri dengan tujuan dan maksud harus sesuai dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan kata lain, perjanjian tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku atau melanggar norma - norma sosial dan moral yang diakui masyarakat. Jika tujuan dari perjanjian itu ilegal atau bertentangan dengan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak sah dan dianggap batal demi hukum.

Syarat sah nya perjanjian tersebut diatas berkaitan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian. Syarat sah nya perjanjian yang pertama dan kedua berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian. Syarat sah nya perjanjian yang ketiga dan keempat berkaitan dengan syarat objektif perjanjian. Perbedaan kedua syarat tersebut berkaitan dengan akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan tersebut, seperti masalah batal demi hukum atau dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap kembali kepada keadaan semula, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku (Gumanti, 2012).

Menurut G.H.S Lumban Tobing, notaris adalah pejabat umum yang satu - satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain (Setiawan, 2021). Hal tersebut sebagaimana juga di jelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang ini atau berdasarkan undang - undang lainnya. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki tugas serta kewajiban sesuai dengan hukum yang berlaku. Notaris memiliki peran penting dalam memastikan legalitas dokumen-dokumen hukum, seperti perjanjian, kontrak, wasiat, dan dokumen lain yang memerlukan akta otentik.

Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu (Abdullah, 2017). Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dijelaskan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang ini atau berdasarkan undang - undang lainnya. Kemudian menurut Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang - undang.

Keabsahan perjanjian merupakan suatu hal yang penting dalam sebuah perjanjian. Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian agar dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Keabsahan ini merupakan dasar yang memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak hanya mengikat secara moral antara para pihak, tetapi juga diakui oleh hukum sebagai dokumen atau komitmen yang dapat ditegakkan. Dalam praktiknya, keabsahan perjanjian tidak hanya menjadi tanggung jawab para pihak yang terlibat, tetapi juga menjadi perhatian notaris. Sehingga notaris hadir sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat yang dalam melaksanakan tugasnya, notaris memiliki peran sebagai alat untuk memberikan kepastian hukum dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh dan/atau dihadapannya telah sesuai dengan syarat sah nya perjanjian. Hal ini bertujuan untuk mencegah risiko hukum di masa depan dan memastikan bahwa perjanjian tersebut dapat berfungsi sebagai alat perlindungan hukum yang efektif bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757 K/Pdt/2020 dapat diketahui bahwa terdapat perjanjian antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I terkait jual beli sebidang tanah seluas 470 meter persegi, terletak di Desa Dragong, Kecamatan Taktakan, Kabupaten Serang, Nomor Persil 54a, dengan batas-batas:

- sebelah utara adalah jalan gang,
- sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Yusuf,
- sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Serang-Cilegon dan
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah Yudi Lukman.

yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik oleh Termohon Kasasi/Penggugat yang dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. tertanggal 29 Januari 2007 dengan Nomor 60. Oleh karena perjanjian tersebut merupakan akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan akta otentik, yang mana berdasarkan ketentuan menurut Pasal 1870 KUHPdata menjelaskan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPdata menjelaskan 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, kemudian dalam Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 menjelaskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris ketika membuat perjanjian dalam bentuk akta otentik harus memenuhi syarat sah nya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, hal ini sebagaimana dijelaskan menurut Pasal 1 ayat (7) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014. Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 29 Januari 2007 Nomor 60 di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. merupakan perjanjian yang sah dalam bentuk akta otentik dan mengikat para pihak untuk mendapatkan hak nya masing - masing berdasarkan klausa yang termuat didalam perjanjian tersebut yang telah disepakati secara bersama.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat pada transaksi jual beli tanah, hal ini karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan awal antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta oleh notaris (Putri, 2017). Menurut Agus Pandoman, perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan dinamakan perjanjian obligatoir (*obligative overeenkomst*). Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang mengakibatkan para pihak dalam perjanjian tersebut berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu prestasinya dapat dilakukan kemudian hari setelah prestasi tersebut (Pandoman, 2019). Berdasarkan hal tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk perjanjian bersifat obligatoir yang melahirkan perikatan, yang artinya perjanjian tersebut

hanya melahirkan perikatannya saja, belum terdapat peralihan hak atau penyerahan hak, untuk peralihannya masih menunggu penyerahan (Sutisari, 2023). Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya merupakan janji - janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat - syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya (Sutisari, 2023). Janji - janji yang termuat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tergantung dari sudah atau belum lunasnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, 2004). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok (Putri, 2017). Berdasarkan hal tersebut, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk memastikan bahwa kedua belah pihak memiliki kesepakatan dasar dan saling terikat atas hak dan kewajiban yang disepakati sebelum perjanjian jual beli sebagai perjanjian pokok terjadi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat ketika pihak pembeli telah melunasi harga jual dari objek jual beli tetapi proses pembuatan akta jual beli belum bisa diselesaikan, hal ini karena terdapat beberapa hal yang pengurusannya belum selesai, seperti pajak - pajak (PPH & BPHTB) yang belum dibayarkan, sertifikat belum di roya, sertifikat / hak kepemilikan masih dijaminan, dll. Pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sudah lunas, didalamnya termuat kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli, sehingga ketika akta jual beli akan ditandatangani dihadapan PPAT.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum lunas merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat ketika pihak pembeli telah belum melunasi harga jual dari objek jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum lunas terjadi ketika pembeli membayar harga jual dari objek jual beli secara bertahap, seperti dengan pembayaran *down payment* (DP) disertai angsuran, fasilitas kredit, atau dengan cara lainnya. Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum lunas sekurang - kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi - sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.

Berdasarkan Petition penggugat pada Putusan Pengadilan Negeri Serang, menunjukan bahwa Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I menjual kembali objek perkara tanpa sepengetahuan dan seizin Termohon Kasasi/Penggugat dengan cara "...Menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik..." sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPidana adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata. Padahal, antara kedua Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Termohon Kasasi/Penggugat telah melakukan kesepakatan untuk melakukan jual beli atas objek perkara yang dituangkan dalam suatu perjanjian pendahuluan yang sah dan mengikat para pihak berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah lunas yang didalamnya termuat kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli. Sehingga berdasarkan hal tersebut, Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I telah melanggar isi kesepakatan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang mengakibatkan para pihak dalam perjanjian tersebut berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu yang telah disepakati sebelumnya, hal ini karena isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan janji - janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat - syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya.

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan menimbulkan akibat hukum berupa hak, kewajiban, dan tanggung jawab. Suatu perjanjian menimbulkan akibat hukum karena perjanjian itu bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Hal tersebut sebagaimana diatur

dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya adalah tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat - akibat lain yang disebabkan karena kejadian - kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum (Muhammad, 1980). Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek - subjek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitupun sebaliknya, subjek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang, selain itu juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum. Wujud dari akibat hukum adalah ketika seseorang melakukan jual beli, maka lahirlah hubungan hukum antara keduanya (Simamora, 2015).

Pada dasarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli (Muhammad, 1980). Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya (Simamora, 2015). Akibat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut nantinya akan dituangkan dalam Akta Jual Beli sebagai perjanjian pokok (Simamora, 2015).

Menurut hukum perdata, dalam suatu perjanjian dikenal dengan empat asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas konsensualisme. Asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda* dan itikad baik dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang - undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Suatu perikatan hukum yang dilahirkan dari suatu perjanjian mempunyai dua atribut, yaitu hak dan kewajiban hukum. Kewajiban hukum adalah mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu kepada pihak lain, sementara hak atau manfaat berupa tuntutan dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Karena itu dalam setiap perjanjian masing - masing pihak harus menepati janjinya untuk melaksanakan kewajibannya dan juga menghormati hak pihak lain (Badrulzaman, 2001).

Dengan demikian, menurut peneliti apabila dilihat dari uraian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 pada tanggal 29 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. merupakan perjanjian yang sah sebagai perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, yang mana perjanjian tersebut hanya menimbulkan perikatan saja untuk dilaksanakan kemudian hari, namun perjanjian tersebut tetap lah mengikat para pihak. Karena akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan adalah mengikat para pihak yang membuatnya yaitu penjual dan pembeli, hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1338 KUHPerdata. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut

maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dilakukan bagi para pihak yang membuatnya serta para pihak harus melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut berupa proses jual beli tanah untuk kemudian ditungkan ke dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**B. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik dalam putusan tersebut diatas?**

Majelis Hakim dalam memberikan putusan hakim harus lah berdasarkan pada alat bukti dan pertimbangan hukum yang tepat (Paramita, 2024). Pertimbangan hakim sebagai salah satu bentuk aspek paling penting dalam memastikan terciptanya norma nilai dari putusan hakim yang harus berdasarkan keadilan dan kepastian hukum, oleh karena itu pertimbangan hakim harus disikapi secara baik dan cermat, dari putusan hakim akan menimbulkan akibat hukum yang harus ditanggung oleh pihak yang kalah (Aro, 2004). Menurut Pasal 50 Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan bahwa setiap putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan atau dasar-dasar putusan, serta memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Tujuan dari pada penjelasan pasal tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum, menjamin akuntabilitas, dan mencegah penyalahgunaan wewenang. Karena adanya alasan - alasan begitulah maka putusan mempunyai wibawa dan bukan hakim tertentu yang menjatuhkannya (Mertokusumo, 1999).

Perjanjian adalah suatu persetujuan baik dalam bentuk tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana masing - masing pihak bersepakat untuk menaati isi dari persetujuan tersebut. Dalam perjanjian, satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain untuk melaksanakan kewajiban tertentu, sehingga perjanjian tersebut menjadi suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk dari perjanjian, namun jual beli tanah juga harus memperhatikan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, yaitu hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah menggunakan prinsip terang dan tunai, sehingga apabila terdapat harga yang lunas maka belum dapat dilakukan proses jual beli. Dengan adanya prinsip terang tunai itu lah maka proses peralihan jual beli tanah berbeda dengan proses jual beli benda lainnya. Hal tersebut juga sebagaimana dijelaskan menurut hukum perdata, yang mana tanah diklasifikasikan sebagai benda tidak bergerak, sehingga berdasarkan Pasal 1459 Jo Pasal 616 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas barang tidak bergerak yang dijual tidak beralih kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan, penyerahan mana dilakukan dengan pengumuman akta. Pembuatan akta itu lah sebagai implementasi dari prinsip terang dan tunai.

Hak milik atas tanah baru bisa beralih setelah akta peralihannya dibuat dan ditandatangani, pembuatan akta tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 26 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria menjelaskan bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian, terkait pemindahan hak milik lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya menurut Pasal 37 ayat (1) yang menerangkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada proses jual beli tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Akta Jual Beli, namun dalam praktiknya Akta Jual Beli tidak bisa langsung dibuat, hal itu karena terdapat syarat - syarat pembuatan Akta Jual Beli telah terpenuhi seperti antara lain :

- a. Pemeriksaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- b. Pembayaran PPh oleh penjual tanah;
- c. Pembayaran BPHTB oleh pembeli tanah;
- d. Penghapusan catatan jaminan / roya (apabila ada);
- e. dst.

Sehingga untuk menjamin hak dan kewajiban terhadap pembeli dan penjual dibuat lah terlebih dahulu suatu perjanjian pendahuluan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana dalam perjanjian tersebut berfungsi sebagai perjanjian pendukung untuk pada nantinya melahirkan atau menimbulkan perikatan untuk perjanjian utamanya yaitu Akta Jual Beli. Menurut Agus Pandoman, perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan dinamakan perjanjian obligatoir (*obligative overeenkomst*). Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang mengakibatkan para pihak dalam perjanjian tersebut berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu prestasinya dapat dilakukan kemudian hari setelah prestasi tersebut (Pandoman, 2019). Berdasarkan hal tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk perjanjian bersifat obligatoir yang melahirkan perikatan, yang artinya perjanjian tersebut hanya melahirkan perikatannya saja, belum terdapat peralihan hak atau penyerahan hak, untuk peralihannya masih menunggu penyerahan (Sutisari, 2023). Hal tersebut juga dikuatkan menurut pendapat dari Herlien Budiono yang berpendapat bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas (Budiono, 2004). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokok (Putri, 2017).

Akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan adalah mengikat para pihak yang membuatnya yaitu penjual dan calon pembeli. Dasar hukum yang digunakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli serta dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis*.

Pada dasarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbeda dengan perjanjian jual beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli (Muhammad, 1980). Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Akibat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut nantinya akan dituangkan dalam Akta Jual Beli sebagai perjanjian pokok (Simamora, 2015).

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menjelaskan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang - undang berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang - undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan pasal tersebut juga menyatakan bahwa setiap

orang dituntut untuk beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian dengan mengacu pada norma - norma kepatutan. Para pihak yang beritikad baik seharusnya mendapat perlindungan hukum. Perlindungan hukum diberikan kepada subjek hukum terhadap hak, kewajiban maupun fisik. Perlindungan hukum yang diberikan pada pembeli yang beritikad baik dapat dilihat dari beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menjadikan itikad baik sebagai tolak ukur dalam putusannya, yaitu Putusan MARI No 251k/sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Putusan MARI No 3201k/Pdt/1991 yang menyatakan, bahwa pembeli yang beritikad baik (te geode trow) haruslah dilindungi (Simamora, 2015).

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis (Tampubolon, 2016). Perlindungan hukum preventif merupakan Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang - undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu - rambu atau batasan - batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum adalah tindakan yang bertujuan upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada masyarakat dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian pelayanan hukum (Soekanto, 1984). Perlindungan hukum berfungsi untuk melindungi hak dan kepentingan individu serta kelompok dengan cara menjamin hak - hak serta kepentingan melalui norma - norma hukum yang berlaku. Perlindungan hukum memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak - hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun (Rahardjo, 2000).

Perlindungan hukum bertindak sebagai pengawas untuk mencegah pihak yang memiliki otoritas (pemerintah, institusi, atau individu berpengaruh) dari bertindak sewenang-wenang. Prinsip ini memastikan adanya kontrol atas tindakan-tindakan yang bisa merugikan pihak lain. Dengan adanya perlindungan hukum, setiap subyek hukum tahu bahwa ada aturan yang jelas tentang apa yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan. Ini memberikan rasa aman dan stabilitas dalam kehidupan bermasyarakat. Subyek hukum dapat menghadapi situasi di mana hak - hak mereka dirampas atau dilanggar. Perlindungan hukum menyediakan mekanisme untuk mencari keadilan, seperti melalui pengadilan atau lembaga mediasi.

Berdasarkan perkara yang terdapat di Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020, terdapat permasalahan mengenai proses jual beli tanah yang mana Termohon Kasasi/Penggugat telah membayar lunas terhadap sebidang tanah milik Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I selaku pemilik tanah. Terhadap pembayaran tanah tersebut telah dituangkan dan dinyatakan dalam sebuah perjanjian pendahuluan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 pada tanggal 29 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. Namun Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I selaku pemilik tanah menjual kembali tanah miliknya tanpa sepengetahuan dan seizin Termohon Kasasi/Penggugat yang dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 608/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara, Kecamatan Taktakan, Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya memberikan pertimbangan yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek perkara tertanggal 29 Januari 2007 Nomor 60 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H., adalah perjanjian umum yang belum memindahkan hak kepemilikan dari objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut dari pemiliknya yaitu Tergugat I kepada Penggugat dan menyatakan Akta Jual Beli

Nomor 608/2014 tertanggal 8 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Arif Rahman Hakim, S.Sos., M.Si., PPAT Sementara Kecamatan Taktakan Kota Serang yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah suatu perjanjian jual beli tanah yang sah dan telah memindahkan hak kepemilikan atas tanah objek sengketa a quo dari pemilik semula (penjual) yaitu Tergugat I kepada Tergugat II (pembeli). Majelis Hakim Mahkamah Agung juga telah memberikan pertimbangan yaitu bahwa terhadap Tergugat I yang tidak memenuhi perjanjian pengikatan jual beli dengan Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat I tersebut.

Dengan demikian, menurut peneliti apabila dilihat dari uraian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan 3753 K/Pdt/2020, Majelis Hakim telah memberikan perlindungan hukum represif kepada Termohon Kasasi/Penggugat dengan memberikan pertimbangan Termohon Kasasi/Penggugat berhak menuntut kembali uang telah dibayarkannya kepada Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I, namun Majelis Hakim Mahkamah Agung tidak memberikan pertimbangan mengenai kerugian yang telah dialami oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai mana telah diuraikan Petitum Penggugat pada Putusan Pengadilan Negeri Serang yaitu Termohon Kasasi/Penggugat mengalami kerugian atas tindakan dari Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I yang menjual kembali objek perkara tersebut dan tidak memenuhi kausa yang terdapat di dalam perjanjian yang telah disepakatinya sebesar Rp4.820.000.000,00 (empat miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian materiil:

- Peningkatan harga jual tanah objek perkara pada tahun 2019 dengan perkiraan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per satu meter persegi terhitung Rp6.000.000,00 x 470 m<sup>2</sup> = Rp2.820.000.000,00 (dua miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian immateriil:

- Hilangnya prospek keuntungan dari hasil investasi tanah objek perkara yang akan dibangun 4 (empat) buah ruko untuk disewakan oleh Penggugat dengan rata-rata harga sewa yang ditargetkan satu ruko Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun dengan rincian: Rp50.000.000,00 x 4 x 10 tahun (tahun 2009 sampai tahun 2019), yang terhitung sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1239 dan Pasal 1246 KUHPdata, maka Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I wajib melakukan ganti rugi kerugian dalam bentuk uang atas perbuatannya kepada Termohon Kasasi/Penggugat karena telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian, hal itu lah yang membuat Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Perkara 39/Pdt.G/2019/PN.Srg pada tanggal 14 November 2019.

Pasal 1246 KUHPdata yang menjelaskan bahwa biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya. Ganti kerugian hanya dapat dilakukan dengan bentuk sejumlah uang, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1239 KUHPdata yaitu tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Wanprestasi dalam arti secara umum, adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang - undang (Muhammad, 1992). Wujud dari wanprestasi adalah dapat berupa salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, salah satu pihak keliru melaksanakan prestasinya, dan salah satu pihak terlambat melakukan prestasinya (Satrio, 1993). Wanprestasi yang terjadi pada suatu perjanjian dapat memiliki empat akibat , yaitu (Gumanti, 2012) :

- a. Perikatan tetap ada;

- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur;
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur;
- d. Kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi menggunakan pasal 1266 KUHPerdata jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan salah satu pihak dirugikan, oleh karena itu pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak yang dirugikan berupa (Sinaga, 2020) :

- a. Pembatalan perjanjian saja;
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga;
- c. Pemenuhan kontrak saja;
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka peneliti berpendapat bahwa terkait perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik pada Perkara Nomor 3753 K/Pdt/2020 adalah pembeli telah memperoleh perlindungan hukum represif melalui pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung. Dalam pertimbangan tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat I, namun terkait besaran kerugian - kerugian yang diderita oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangannya. Sehingga menurut peneliti, Penggugat sebagai pihak yang dirugikan terhadap hasil Putusan Majelis Hakim dapat mengajukan gugatan wanprestasi dengan menuntut ganti kerugian berdasarkan apa yang telah diderita nya.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 yang dibuat pada tanggal 29 Januari 2007 dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, yang mana perjanjian pendahuluan tersebut hanya menimbulkan perikatan untuk dilaksanakan dikemudian hari yang akan dituangkan dalam Akta Jual Beli, oleh karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian dan tidak melanggar ketentuan dari undang - undang atau peraturan lainnya, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang - undang bagi para pihak yang membuatnya yaitu Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Termohon Kasasi/Penggugat. Hal tersebut sebagaimana sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1338 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga, akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayar lunas dan dilakukan dengan itikad baik adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak serta terikatnya para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban, yang mana hak dan kewajiban itu adalah untuk melaksanakan proses jual beli dengan dituangkan pada Akta Jual Beli setelah semua syarat - syarat yang terdapat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terpenuhi dikemudian hari. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah membayar lunas dan melakukan itikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 yang dibuat pada tanggal 29 Januari 2007 dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. adalah telah memperoleh perlindungan hukum represif melalui pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Penggugat berhak menuntut kembali uang yang telah dibayarkannya kepada Tergugat I. Terkait kerugian - kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan pada tuntutan nya di gugatan perbuatan melawan hukum dengan Nomor Perkara 39/Pdt.G/2019/PN Srg tanggal 14 November 2019, Penggugat dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri dengan menuntut ganti kerugian terhadap apa yang dideritanya kepada Tergugat I.

## 5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih banyak penulis sampaikan kepada para pihak terlibat yang telah membantu penulis, kepada Universitas Jendral Soedirman, Fakultas Hukum yang telah memberikan ruang gerak kepada penulis sehingga penulis bisa melakukan penelitian terkait, serta kepada pihak-pihak yang telah mau membantu penulis dalam mendapatkan data maupun informasi yang penulis butuhkan,

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Aro, Mukti. (2004). *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta : Pustaka Belajar.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Asas - Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Faizin, M. (2020). *Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta : Pustaka Warga Press.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Mertokusumo, Sudikno. (1999). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.
- Muhammad, A. K. (1980). *Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Pandoman, A. (2019). *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT Raga Utama Kreasi.
- Purba, H. (2022). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Alumni
- Soebekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Jakarta: PT.Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Abdullah, N. (2017). "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik". *Jurnal Akta*. 04. (04). 655-664.
- Budiono, H. (2004). "Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*. 01. (10). 55-67.
- Gumanti, R. (2012). "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)". *Jurnal Pelangi Ilmu*. 05. (01). 1-13.
- Putri, D. K. (2017). "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas". *Jurnal Akta*. 04. (04). 623-634.
- Silviana, A., Anami, K., ...Waloejo, H. D. (2020). "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah". *Law, Development & Justice Review*. 3. (2). 191-195.
- Simamora, N. A. (2015). "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37/Pdt/Plw/2012/Sim)". *USU Law Journal*. 03. (03). 84-96.
- Sinaga, N. A. And Darwis, N. (2020). "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian". *Jurnal Mitra Manajemen*. 07. (02). 43-57
- Sutisari, W. And Kurniati, N. (2023). "Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah : Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Atas Objek Tanah". *Kabuyutan*. 02. (01). 56-60.
- Tampubolon, W. S. (2016). "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang - Undang Perlindungan Konsumen". *Jurnal Ilmiah Advokasi*. 04. (01). 53-61.
- CNBC, Indonesia. (2023). *Mau Beli Rumah, Apa Sih Artinya PPJB & AJB?*. diakses pada tanggal 28 Februari 2024, from <https://www.cnbcindonesia.com/mymoney/20231030061110-72-484658/mau-beli-rumah-apa-sih-artinya-ppjb-ajb>
- Paramita, Syafira. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah, Laporan Penelitian Tesis, Magister Kenotariatan UNSOED*.



ORIGINALITY REPORT

---

21%

SIMILARITY INDEX

4%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

21%

STUDENT PAPERS

---

PRIMARY SOURCES

---

1

Submitted to Universitas Jenderal Soedirman

Student Paper

21%

---

Exclude quotes Off

Exclude matches < 351 words

Exclude bibliography Off