

**Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian
Pengikatan Jual Beli yang Tidak Terlaksananya AJB Akibat
Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual**

Hawila Winona Lakusa¹, I Made Pria Dharsana²
hawilawinona1@gmail.com¹, imadepriadharsana@gmail.com²
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak: Permasalahan terkait jual beli atas suatu objek benda tidak bergerak yang didahului dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sering kali terjadi, misalnya ketika suatu objek jual beli kemudian yang sudah dilakukan pemenuhan pembayaran tetapi tidak bisa dimiliki oleh pembeli karena objek sengketa antar ahli waris. Maka penelitian ini dimaksudkan guna memahami perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, keabsahan akta PPJB yang dibuat oleh para pihak serta untuk mengetahui tindakan hukum yang tepat bagi pembeli, penjual, dan ahli waris lain ketika terjadi masalah hukum atas objek jual beli benda tidak bergerak.

Kata Kunci: Aspek Hukum Investasi, Kerjasama Internasional, Proyek KCJB.

Abstract: Problems related to the sale and purchase of an immovable object which is preceded by the making of a sale and purchase binding agreement (PPJB) often occur, for example when a sale and purchase object has then been paid for but cannot be owned by the buyer because the object is a dispute between experts inheritance. So this research is intended to understand legal protection for buyers who have good intentions, the validity of the PPJB deed made by the parties and to find out the appropriate legal action for buyers, sellers and other heirs when legal problems arise regarding the sale and purchase of immovable objects.

Keywords: Legal Aspects of Investment, International Cooperation, KCJB Project.

PENDAHULUAN

Setiap individu memiliki hak untuk bisa membuat dan terlibat dalam suatu perjanjian yang berisi tentang apa saja, baik perjanjian yang memiliki nama atau tidak bernama. Dalam perjanjian, hal yang penting untuk dipenuhi oleh seluruh pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan setiap individu dalam membuat dan terlibat dalam suatu perjanjian ini diatur dalam buku III KUHPerdara, yaitu bahwa perjanjian menganut sistem terbuka.¹ Dimana artinya terdapat adanya kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk dapat mengadakan perjanjian dalam bentuk dan memuat isi apapun, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Abdul Kadir Muhammad, sebuah perjanjian adalah suatu persetujuan oleh dua orang atau lebih pihak untuk secara sadar saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terkait dengan hal lapangan harta kekayaan.² Dalam praktik jual beli benda tidak bergerak khususnya tanah dan bangunan sebelum dibuatkan akta jual beli umumnya para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat dengan asas itikad baik diantara para pihak untuk nantinya akan melakukan jual beli.

Itikad baik menjadi salah satu hal fundamental yang harus dilaksanakan sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dalam melakukan perbuatan hukum yang melibatkan pihak lain, terutama dalam hal pengalihan hak kepemilikan objek. Hal ini disebabkan oleh adanya potensi ketidakseimbangan kedudukan antara pihak bertransaksi dan dapat mendatangkan kerugian dengan menyembunyikan kebenaran akan informasi sewaktu pengalihan hak kepemilikan dilakukan. Sebelum mengalihkan hak kepemilikan kepada pihak lain, patut diketahui keaslian dan keabsahan informasi yang termuat dalam sertipikat hak kepemilikan sebagai bukti otentik terkuat untuk mengetahui pemilik asli objek.³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu jenis suatu perjanjian tak bernama. Sebagai suatu perjanjian, maka segala ketentuan sehubungan dengan penyusunan PPJB berlaku ketentuan Buku III Bab Dua Bagian Kedua KUHPerdara. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, dinyatakan bahwa sebuah perjanjian bersifat mengikat para pihak yang terlibat dan kesepakatan antara keduanya. Dengan asas kebebasan berkontrak yang secara implisit terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara, para pihak atas dasar sepakat dapat membuat perjanjian tak bernama yang dikenal dengan nama PPJB. Mengenai bentuk dan isi dari PPJB sendiri diberikan kebebasan kepada para pihak yang membuatnya.

Secara umum, pengalihan hak kepemilikan dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian adat, atau perbuatan lainnya yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan.⁴ Lazimnya PPJB dibuat atas suatu objek benda tidak bergerak meliputi bangunan dan/atau tanah yang akan dialihkan hak kepemilikannya kepada pihak lain melalui perbuatan hukum jual beli. Jual beli adalah aktivitas yang dilandasi oleh perjanjian untuk menyerahkan objek kebendaan kepada pihak lain dan pihak lain melakukan pembayaran atas penyerahan objek tersebut.⁵

Jual beli termasuk sebagai perjanjian konsensualisme yang berarti perjanjian jual beli didasari atas dasar kesepakatan para pihak. Setelah kesepakatan tercapai, maka perjanjian jual beli telah lahir. Adapun kesepakatan yang dimaksud adalah kesepakatan atas harga dan barang.⁶ Keberadaan perjanjian jual beli belum mengalihkan hak kepemilikan. Pembuatan perjanjian jual beli dilakukan

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, selanjutnya disebut KUHPerdara, Pasal 1338.

² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 7.

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 161.

⁴ *Undang-Undang tentang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043, Pasal 26.

⁵ KUHPerdara, Pasal 1457.

⁶ Raden Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 2.

untuk melimitasi hak dan kewajiban dari para pihak sebelum mengalihkan hak kepemilikan atas objek jual beli.⁷ Jual beli objek tanah juga berlaku ketentuan jual beli yang diatur dalam KUHPdata. Peralihan hak kepemilikan atas objek tanah yang dijual terjadi sewaktu balik nama sertipikat dilakukan. Dengan adanya balik nama sertipikat hak atas tanah dari nama penjual kepada nama pembeli, hak kepemilikan atas tanah beralih.

Terlepas dari karakter PPJB sebagai suatu perjanjian yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum di hadapan pengadilan, penyusunan PPJB juga harus diikuti dengan penyusunan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengemban tanggung jawab yang esensial untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta untuk kepentingan pembuktian atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Untuk perbuatan hukum jual beli, maka akta yang dibuat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Akta Jual Beli (selanjutnya disebut “AJB”).⁸ PPJB maupun Akta Jual Beli (AJB) yang tidak dibuat di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyebabkan akta yang bersangkutan terdegradasi yang berarti menjadi akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan.⁹

Salah satu permasalahan yang dapat terjadi terhadap PPJB adalah saat pihak yang terlibat dalam PPJB serta tanah atau bangunan yang menjadi objek PPJB merupakan objek harta waris. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa setiap perjanjian dan persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.¹⁰ Sehingga dalam pasal tersebut juga dinyatakan bahwa jika seseorang meminta untuk diperjanjikan atas suatu hal, maka dianggap hal tersebut juga diberlakukan kepada ahli warisnya dan pihak yang memperoleh hak dari padanya. Hal tersebut menjadi tidak berlaku hanya apabila ditentukan lain, baik secara tegas melalui sebuah perjanjian ataupun disimpulkan secara eksplisit dari persetujuan yang telah dibuat.¹¹

Sebuah perikatan atau perjanjian sifatnya tidak dapat berakhir karena adanya salah satu pihak yang meninggal dunia, melainkan sifatnya adalah turun-temurun dan harus dipenuhi oleh ahli waris dari masing-masing pihak.¹² Posisi pembeli beritikad baik dalam hal jual beli tanah atau bangunan yang dibeli ternyata merupakan tanah waris yang masih harus dipertanyakan kepemilikannya seharusnya dapat dilindungi oleh hukum, sebab dalam hal demikian itikad tidak baik justru berada pada pihak penjual. Hal tersebut menyebabkan kerugian hak-hak pembeli secara hukum.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yakni metode penelitian yang menitik beratkan kepada peraturan - peraturan hukum tertulis atau hukum positif serta penggunaan bahan pustaka sebagai sumber penelitiannya. Bahan hukum yang diambil dari sudut hukum yang mengikatnya itu digolongkan menjadi tiga yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹³ Tipologi penelitian dapat dilihat dari berbagai sudut, apabila ditinjau dari sudut bentuknya maka penelitian ini merupakan penelitian preskriptif. Penelitian preskriptif adalah penelitian yang

⁷ *Ibid*, hlm. 54.

⁸ Riza Firdaus, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan”, *Lamlaj* Vol. 2, No. 1 (2017), hlm. 113-124.

⁹ KUHPdata, Pasal 1874.

¹⁰ KUHPdata, Pasal 1338 ayat (1).

¹¹ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Abardin, 2005), hlm. 149.

¹² *Ibid*, hlm. 151.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 33.

bertujuan untuk memberikan jalan keluar atau saran dalam mengatasi suatu permasalahan.¹⁴

Dalam penelitian ini yaitu tentang perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yang tidak terlaksananya AJB karena penolakan dari sebagian ahli waris. Data yang digunakan adalah data primer, data sekunder, dan data tersier. Data sekunder adalah data utama yang diperoleh dari perpustakaan riset. Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data-data yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Beberapa buku atau literatur, tulisan dan dokumen ilmiah yang berkaitan dengan penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi pustaka. Studi dokumen dilakukan mengumpulkan data sekunder dengan cara menelaah dokumen atau bahan penelitian yang pada umumnya berbentuk tulisan.¹⁵ Oleh karena itu, alat yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah bahan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur hukum yang berkaitan dengan masalah sedang dipelajari. Analisis data dalam penelitian hukum ini adalah kualitatif. Menurut F. Sugeng Istanto,¹⁶ analisis data adalah suatu cara pengolahan data yang diperoleh untuk memperoleh kebenaran yang dicari dalam penelitian yang bersangkutan. Kebenaran yang dicari dalam penelitian dapat berupa kebenaran kualitatif, yaitu kebenaran yang didukung oleh data yang kualitasnya sesuai dengan kebenaran tersebut.

PEMBAHASAN

Keabsahan Akta PPJB yang Dibuat di Hadapan Notaris

Keabsahan perjanjian merupakan suatu hal yang sifatnya esensial dalam hukum perjanjian. Sehingga jika perjanjian yang dibuat sah, segala bentuk hak dan kewajiban yang termuat di dalamnya dapat dituntut pemenuhannya oleh pihak yang terkait. Hal tersebut menjadikan keabsahan perjanjian sangat penting dalam menentukan isi dari perjanjian, sehingga perjanjian tersebut tidak dapat diubah dan atau dibatalkan secara sepihak.¹⁷

Dalam Pasal 1338 KUHPdata disebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, sehingga perjanjian tidak dapat dicabut secara sepihak tanpa adanya persetujuan atau kesepakatan dari kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang tertera dalam undang-undang. Merujuk pada Pasal 1320 KUHPdata, terdapat 4 syarat yang diperlukan agar sebuah perjanjian dapat dianggap sah:

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mengikatkan diri
Syarat pertama yang menentukan keabsahan sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan. Dalam kesepakatan ini terdapat asas konsensualisme. Artinya kesepakatan sendiri dapat diartikan bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian sama-sama menyatakan kehendak untuk ikut terlibat dalam perjanjian, mengetahui dan menyetujui isi perjanjian, dan saling menyetujui pernyataan antar kedua belah pihak. Kehendak yang diberikan pun harus dengan kesadaran penuh dan tidak ada unsur paksaan, kekeliruan, dan penipuan.¹⁸

¹⁴ Sri Mamudji, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Sugeng Istanto, *Lecture Materials Political Law*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2004), hlm. 94.

¹⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 51.

¹⁸ Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum...*, hlm. 214.

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian dalam Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa tiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ada hal dalam undang-undang yang menyatakan bahwa ia tidak cakap. Kecakapan yang dimaksud adalah bahwa orang tersebut cakap di mata hukum, dengan arti sudah berumur dewasa dan bisa mempertanggungjawabkan segala tindakan yang dilakukan di mata hukum. Batasan umur menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah 21 tahun, namun juga bisa menggunakan standar usia 18 tahun dengan landasan 17 *juncto* Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.¹⁹ Sedangkan untuk orang yang masuk ke dalam kategori tidak cakap di mata hukum juga dijelaskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, dengan kriteria orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampunan (*curatele*), dan perempuan yang sudah kawin.²⁰
3. Suatu hal tertentu suatu hal tertentu yang dimaksud dalam ketentuan KUHPerdara adalah objek atau prestasi yang dijadikan sebagai inti dari dibuatnya sebuah perjanjian. Dalam menentukan prestasi dalam perjanjian setidaknya sudah harus diketahui jenis prestasinya, sedangkan untuk jumlah atau kuantitas prestasi dapat ditentukan kemudian.²¹ Ketentuan terkait prestasi ini bertujuan agar sifat serta luasnya kehendak para pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat ditentukan, serta segala bentuk kewajiban yang harus dipenuhi tidak kabur.
4. Sebuah sebab yang halal merujuk pada ketentuan tentang sebuah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka keabsahan suatu perjanjian terletak pada kausa yang halal. Menurut Hamker, kausa dalam sebuah perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan dengan menutup sebuah kontrak atau apa yang dijadikan sebagai tujuan utama para pihak yang terlibat, sehingga disebut dengan tujuan objektif untuk membedakannya dengan tujuan subjektif atau motif.²² Sebuah sebab yang halal diartikan sebagai saat sebuah perjanjian dibuat dengan landasan adanya tujuan yang ingin dicapai atau adanya sebuah sebab yang sah. Dalam KUHPerdara diatur bahwa sebab yang dikatakan tidak halal adalah sebab-sebab yang dilarang oleh undang-undang atau keberadaannya telah melanggar keteriban umum dan kesusilaan. Kemudian undang-undang memberikan wewenang ke tangan hakim untuk dapat menguji tujuan, maksud, isi, dan juga sebab sebuah perjanjian halal di mata hukum melalui ketentuan KUHPerdara.

Setelah diundangkan UUPA, pengertian jual beli tanah yang sebelumnya diatur dalam Pasal 1457 jo 1458 KUHPerdara diartikan menjadi perbuatan hukum atas perpindahan hak untuk selama-lamanya yang sifatnya adalah tunai. Pengertian tersebut kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan UUPA, PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²³ Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa jual beli tanah keabsahannya harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuang perundang-undangan yang berlaku.”²⁴

¹⁹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi...*, hlm. 17.

²⁰ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: UMM Press, 2005), hlm. 175.

²¹ *Ibid.*

²² Yahman, *Karakteristik Wanprestasi...*, hlm. 61.

²³ Muhammad Suhardi, *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa di Kota BauBau*, *Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 1, (Februari, 2023), hlm. 209.

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 538-539.

Dalam melakukan sebuah transaksi jual beli, biasanya pihak penjual dan pembeli akan membuat sebuah perjanjian pendahuluan atau awalan yang gunanya adalah untuk mengikat kehendak dan kesepakatan antara pihak yang terlibat, atau dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah sebuah perjanjian pendahuluan yang memiliki bentuk bebas, karena PPJB yang memiliki kaitan atau berisi tentang proses peralihan hak atas tanah atau bangunan tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang. PPJB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut sebagai Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara individu atau seseorang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian awal jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli.²⁵ Selain itu, pelaksanaan PPJB juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.²⁶

Sebagai perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian bantuan, PPJB memiliki fungsi sebagai perjanjian awalan yang memiliki bentuk yang bebas. Selain itu PPJB sebagai perjanjian bantuan juga berfungsi untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.²⁷ Sehingga peran PPJB sebagai perjanjian bantuan adalah yaitu waktu pembuatan PPJB dilakukan di awal atau sebagai pendahuluan sebelum dilaksanakan perjanjian pokok. Selain itu PPJB juga dapat digunakan sebagai alasan penyelesaian suatu hubungan hukum apabila terdapat hal-hal pelanggaran yang terjadi terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama atau ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi seutuhnya. Pada prinsipnya, PPJB tetap merupakan bentuk perbuatan perjanjian hukum yang ketentuannya tunduk berlandaskan pada buku III KUHPdata, karena bentuk perjanjiannya yang bebas dan hanya merupakan perjanjian pendahuluan.²⁸

Sebagai tahap perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli, PPJB harus dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris supaya dapat menjamin keaslian, kepastian hukum, sehingga terdapat perlindungan hukum yang sah atas para pihak. Merujuk pada Pasal 1320 KUHPdata, terdapat beberapa hal yang menyebabkan harus dibuatkan PPJB terlebih dahulu sebelum dilaksanakan jual beli. Beberapa hal tersebut di antaranya, PPJB hanya dapat dibuat apabila pihak pembeli belum melakukan pelunasan atas harga jual beli yang telah disepakati, terdapat surat-surat atau dokumen hak atas tanah yang masih dalam proses pembuatan atau belum dapat dilengkapi baik oleh pihak penjual ataupun pembeli, objek atau bidang tanah yang diperjualbelikan belum dapat dikuasai penuh oleh pihak pembeli ataupun penjual karena satu dan lain hal, serta masih dilakukan perundingan antara pihak penjual dan pembeli terkait harga jual beli atas tanah tersebut.²⁹

Dalam kasus ini terdapat 7 PPJB berbeda atas 7 girik tanah waris atas nama tuan Koko Purnomo Santoso milik Almarhum Ali Santoso yang telah meninggal dunia pada 14 September 2007 berdasarkan Surat Keterangan Kematian tanggal 14 September 2007 Nomor 0510/Kons/IX/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Perwakilan Republik Indonesia – Perth, Australia. PPJB atas 7 tanah waris tersebut dilakukan antara Koko Purnomo Santoso, sebagai pihak yang namanya tercantum sebagai

²⁵ I Made Pria Dharsana, *PPJB Berbalut Utang Piutang*, Bahan Seminar Ikatan Notaris Indonesia Banten, (September, 2022).

²⁶ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 (Desember, 2017), hlm. 633.

²⁷ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Ed. 1 No. 10 (Maret, 2004), hlm. 57.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Raden Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 270.

pemilik tanah, dan PT Intan Plaza Adika. Tanah yang terletak di Jalan Raden Intan II, RT 013, RW 002, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut ditandatangani PPJB nya oleh kedua pihak di atas, di antaranya:

1. PPJB Nomor 8 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 1.685m² Girik C Nomor 1563/Kelurahan Duren Sawit Persil 448, Kohir Nomor 1563.
2. PPJB Nomor 8 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 3.045m² Girik C Nomor 1563/Kelurahan Duren Sawit Persil 527, Kohir Nomor 1563.
3. PPJB Nomor 8 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 2.000m² Girik C Nomor 1571/Kelurahan Duren Sawit Persil 448, Kohir Nomor 1571.
4. PPJB Nomor 9 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 3.358m² Girik C Nomor 1571/Kelurahan Duren Sawit Persil 448, Kohir Nomor 1571.
5. PPJB Nomor 10 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 1.618m² Girik C Nomor 1561/Kelurahan Duren Sawit Persil 457, Kohir Nomor 1561.
6. PPJB Nomor 11 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 2.957m² Girik C Nomor 1570/Kelurahan Duren Sawit Persil 457, Kohir Nomor 1570.
7. PPJB Nomor 8 tanggal 1 Desember 2005 atas tanah kosong bekas tanah partikelir seluas 1.685m² Girik C Nomor 356/Kelurahan Duren Sawit Persil 137, Kohir Nomor 356.

Sebagai perjanjian obligatoir, PPJB harus memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat pertama adalah adanya pihak-pihak yang sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian. Dalam kasus ini, Koko Purnomo Santoso bertindak sebagai penjual telah membuat kesepakatan untuk membuat PPJB dengan PT Intan Plaza Adika yang bertindak sebagai pembeli. Hal tersebut ditandai dengan terbitnya 7 PPJB yang diuraikan sebelumnya per tanggal 1 Desember 2005. Seluruh pihak yang terlibat secara sadar dan sepakat untuk menandatangani akta PPJB tersebut. Sehingga jika melihat pertimbangan tersebut, syarat sahnya perjanjian tentang adanya kesepakatan antara para pihak untuk mengikatkan diri, dianggap telah terpenuhi.

Syarat kedua adalah kecakapan dalam membuat suatu perjanjian. Akta PPJB dalam kasus ini juga dianggap telah memenuhi syarat kedua ini karena, seluruh PPJB tersebut dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.M. yang dianggap cakap dan berwenang untuk mengurus perihal PPJB. Notaris harus mengikuti aturan-aturan yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk bisa membuat suatu akta. Undang-Undang Jabatan Notaris juga memuat aturan tentang kecakapan seorang Notaris dalam bertindak dan menjadi pihak dalam akta. Dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, diatur bahwa penghadap harus memenuhi syarat batas usia setidaknya 18 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum.³⁰

Syarat ketiga dalam syarat sah perjanjian adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dikaitkan dengan objek yang dijadikan inti dari perjanjian tersebut. Dalam kasus ini, objek yang menjadi inti dari perjanjian adalah 7 tanah girik c atas nama Koko Purnomo Santoso yang ternyata adalah tanah waris milik Ali Santoso yang kemudian dibeli oleh PT Intan Plaza Adika. Maka, berdasarkan hal tersebut, syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata ini berhasil dipenuhi.

Syarat terakhir atau keempat adalah kausa atau sebab yang halal. Sebab yang halal ini dapat diartikan sebagai maksud dari dibuatnya suatu perjanjian apakah dianggap halal atau tidak. Dalam peraturan perundang-undangan ada aturan yang memuat sebab tidak halal yakni hal-hal yang menjadi

³⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No. 5491, (untuk selanjutnya baik Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 maupun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 ditulis UUJN), Pasal 39 ayat (1).

objek suatu hal yang melanggar hukum, seperti perjanjian jual beli narkoba, barang penggelapan, jual beli orang dll. Sedangkan dalam perjanjian tersebut memiliki kausa yang halal yakni jual beli tanah girik. Perjanjian tanpa kausa sendiri artinya bukan adanya kausa palsu atau terlarang dalam suatu perjanjian, melainkan adanya kausa dalam perjanjian yang tidak mungkin untuk dicapai oleh para pihak yang terlibat. Dalam kasus ini, seluruh PPJB juga dianggap telah memenuhi persyaratan keabsahan PPJB yang terakhir.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Penjual yang Beritikad Tidak Baik

Pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang tidak mengetahui tentang adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang ia beli. Dalam kata lain, pembeli beritikad baik juga diartikan sebagai pembeli yang jujur. Subekti memberikan pengertian lain yaitu pembeli beritikad baik merupakan seorang pembeli yang tidak mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan lah pemilik objek yang ia beli, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh barang darinya maka akan mendapatkan perlindungan hukum.³¹

Seorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik jika ia telah memeriksa, baik data fisik dan data yuridis, atas tanah yang dibelinya sebelum dan saat proses peralihan hak atas tanah. Selain itu, penting juga agar sebelum transaksi jual beli dilakukan, seorang pembeli dapat memastikan keaslian dan keabsahan keterangan-keterangan dalam sertifikat hak kepemilikan sebagai bukti otentik yang kuat.³² Sehingga jika saat memeriksa pembeli menemukan adanya cacat cela atau dianggap mengetahuinya, namun ia tetap melanjutkan proses pembelian, maka pembeli tersebut tidak dapat dikatakan beritikad baik. Meskipun terdapat aturan terkait pembatasan pengajuan keberatan atau gugatan atas hak atas tanah hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu 5 tahun, namun aturan tersebut pada dasarnya tidak mengikat. Aturan terkait periode daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan memiliki syarat tentang adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim, selain sertifikat tersebut harus diterbitkan secara sah dan tanah yang menjadi objek dikuasai oleh pemegang sertifikat.³³

Dalam melakukan sebuah transaksi jual beli, biasanya pihak penjual dan pembeli akan membuat sebuah perjanjian pendahuluan atau awalan yang gunanya adalah untuk mengikat kehendak dan kesepakatan antara pihak yang terlibat, atau dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah sebuah perjanjian pendahuluan yang memiliki bentuk bebas, karena PPJB yang memiliki kaitan atau berisi tentang proses peralihan hak atas tanah atau bangunan tidak diatur secara spesifik dalam undang-undang. PPJB diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut sebagai Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara individu atau seseorang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian awal jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli.³⁴ Selain itu, pelaksanaan PPJB juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.³⁵

Kata “itikad baik” dalam pemaknaan “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh peraturan perundang-undangan” merupakan asas itikad baik yang memiliki fungsi yang sama dalam hukum kebendaan. Kedudukan pihak yang memiliki kuasa yang diperoleh melalui itikad baik harus dilindungi peraturan perundang-undangan. Jual beli sebagaimana merupakan pembebanan jaminan hak

³¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 15.

³² Soimin, *Status Hak...*, hlm. 161.

³³ *Ibid*.

³⁴ Dharsana, *PPJB Berbalut Utang ...*

³⁵ Putri & Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan...*, hlm. 633.

kebendaan merupakan sebuah tindakan mengalihkan hak kebendaan dari satu pihak ke pihak lainnya sehingga penerima hak kebendaan tersebut dapat berkuasa atas benda tersebut.³⁶

Merujuk pada Arie S. Hutagalung, dalam perkembangan masyarakat madani saat ini, baik seorang pembeli dalam kasus jual beli ataupun pihak kreditur dalam kasus utang-piutang, dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum melakukan transaksi jual beli tanah atau menggunakan sebuah objek tanah sebagai jaminan dalam sengketa utang-piutang, meneliti terlebih dulu keabsahan dari kepemilikan objek tanah tersebut. Dalam hal ini, PPAT berperan untuk membantu penyelenggaraan pendaftaran objek tanah tersebut. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan itikad baik apabila dalam prosesnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Beberapa di antaranya adalah tidak menyerobot atau tidak menduduki tanah milik orang lain, lalu dengan sengaja menerbitkan patuk pajak bukti, girik, pipil, kekitir, atau kutipan *letter c* kepada kepala desa.³⁷

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan dalam Pasal 24 bahwa itikad baik berhubungan dengan penguasaan fisik atas tanah³⁸ dan dalam Pasal 32 bahwa itikad baik berhubungan dengan pemegang sertifikat hak atas tanah.³⁹ Sehingga konsep pembeli beritikad baik dalam undang-undang tersebut mengindikasikan bahwa pemeriksaan yang dilakukan oleh pembeli sejauh telah didapatkan kebenaran formalnya maka dapat dikategorikan telah beritikad baik. Akan tetapi pengertian dari itikad baik sendiri memungkinkan untuk bergeser dari konteks aslinya sebagaimana dapat ditemukan dalam beberapa putusan pengadilan.

Dalam praktek nyata jika berlandaskan pada asas itikad baik, maka hakim dapat dengan sah menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga itikad baik tidak hanya harus dilakukan pada saat pelaksanaan perjanjian, tetapi juga di awal saat proses pembuatan dan penandatanganan sebuah kontrak.⁴⁰ Sedangkan apabila melihat pada teori klasik hukum kontrak yang di dalamnya dijelaskan bahwa pemberlakuan asas itikad baik hanya perlu dilakukan dalam kondisi tertentu, yaitu saat sebuah perjanjian telah memenuhi syarat tertentu. Namun, pengertian itikad baik dalam teori klasik hukum kontrak tersebut memiliki kekurangan dan celah, artinya para pihak yang terlibat dalam perjanjian tidak dapat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana mestinya di tahap pembuatan kontrak, karena artinya kondisi tersebut belum memenuhi syarat tertentu.⁴¹

Dalam kasus ini, PT Intan Plaza Adika dinyatakan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik karena telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli. Yaitu, melaksanakan PPJB di hadapan Notaris dan melunasi segala pembayaran tanah girik sesuai dengan yang telah disepakati dengan Koko Purnomo Santoso sebagai pihak penjual. Dalam kasus ini, pihak penjual jelas tidak memenuhi kriteria itikad baik karena tidak memberitahu sebelumnya bahwa ke tujuh tanah tersebut merupakan tanah sengketa warisan milik Ali Santoso.

Berdasarkan beberapa asas-asas perjanjian yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa PPJB atas sebidang tanah tersebut dibuat berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Artinya masing-masing pihak dalam perjanjian, harus memegang dengan teguh nilai-nilai perjanjian, dalam hal ini PT Intan Plaza Adika sebagai pihak pembeli dalam PPJB harus mengikuti ketentuan tertulis sebagai pembeli, begitu juga sebaliknya Koko Purnomo Santoso harus mengikuti ketentuan tertulis sebagai penjual. Dalam hal ini seluruh aturan dalam perjanjian yang mengikat PT Intan Plaza Adika dan Koko Purnomo Santoso

³⁶ Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Yustisia Jurnal Hukum, Vol. 5 No. 2, (2016), hlm. 451.

³⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Perdanamedia Group, 2015), hlm. 177.

³⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24.

³⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32.

⁴⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 4-5.

⁴¹ *Ibid*.

akan berakhir jika seluruh ketentuan dalam perjanjian telah dipatuhi dan prestasi dalam perjanjian sudah terpenuhi.

Berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir ke-XI, di dalamnya dijelaskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, meskipun kemudian ditemukan fakta bahwa ternyata pihak penjual bukan lah pihak yang memiliki hak milik atas objek yang diperjual belikan. Sehingga dalam penelitian ini pihak PT. Intan Plaza Andika berhak mendapatkan perlindungan hukum yang berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk dapat memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik, diperlukan adanya payung hukum untuk bisa menjamin perlindungan kepastian hukum. Salah satu caranya adalah dengan mengajukan upaya hukum yang dilakukan melalui lembaga peradilan bagi pihak pembeli yang merasa dirugikan. Dengan penerbitan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan poin 9, dijelaskan bahwa perlindungan dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik, meskipun di kemudian hari diketahui bahwa penjual telah melakukan pengalihan hak dan bukan merupakan orang yang memiliki hak sebenarnya.⁴² Selanjutnya dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan poin 4, dijelaskan kriteria-kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi.⁴³

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya atau tindakan yang dilakukan dengan tujuan melindungi masyarakat dari dilakukannya perbuatan yang sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dan melanggar ketentuan-ketentuan hukum, sehingga penting untuk dilakukan tindakan untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman agar manusia dapat terpenuhi martabat hidupnya.⁴⁴ Dalam Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, atautkah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”⁴⁵

Maka berdasarkan pasal tersebut, dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik yang mengalami kerugian karena adanya pihak-pihak yang tidak memenuhi atau melanggar prestasi dalam perjanjian yang sudah ditentukan dan disepakati, berhak untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat keabsahan sebuah perjanjian, maka jika syarat objektif perjanjian tersebut gagal dipenuhi, dapat menyebabkan batalnya perjanjian demi hukum dan dapat dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah lahir.

Dalam Pasal 1246 KUHPerdata dinyatakan bahwa biaya-biaya ganti rugi yang boleh dan sah untuk dituntut oleh pihak yang mengalami kerugian dapat meliputi kerugian yang telah dialami dan keuntungan yang seharusnya dapat diterima pihak penggugat apabila sengketa tidak terjadi, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan berdasarkan peraturan tersebut.⁴⁶ Merujuk pada pasal tersebut, seharusnya perhitungan biaya penggantian kerugian diatur berdasarkan jenis serta jumlah kerugian secara rinci dan teratur, sehingga penggantian kerugian dapat meliputi:

1. Biaya sejumlah yang telah dikeluarkan berupa ongkos-ongkos secara nyata dan tegas oleh pihak penggugat;

⁴² Damario Tanoto, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 10 No.7, (2022), hlm. 1652.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Setiono, *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS, 2004), hlm. 3.

⁴⁵ Tanoto, *Perlindungan Hukum...*, hlm. 1653.

⁴⁶ Medika Andarika Adati, *Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Lex Privatum, Vol. 6 No. 4, (Juni, 2018), hlm. 8.

2. Biaya kerugian akibat rusak atau hilangnya barang dan/atau harta milik penggugat akibat kelalaian pihak tergugat; dan
3. Bunga berupa keuntungan yang dapat diterima atau didapatkan penggugat apabila pihak tergugat tidak lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.⁴⁷

Pada dasarnya, isi dari Pasal 1246 KUHPerdata menggolongkan komponen kerugian yang berbentuk biaya dan rugi sebagai komponen kerugian nyata, serta komponen kerugian yang berbentuk bunga sebagai komponen kehilangan keuntungan yang diharapkan.⁴⁸ Meskipun sebenarnya terdapat komponen lain berupa keuntungan yang mungkin diperoleh dalam perdagangan yang termasuk ke dalam golongan kehilangan keuntungan yang diharapkan. Namun, agar pihak tergugat juga mendapatkan perlindungan atas tuntutan penggantian kerugian yang diterima, kehilangan keuntungan yang diharapkan ini hanya dibatasi pada bunga sebagai komponen yang nyata ada di depan mata dan benar-benar dipastikan dapat diperoleh jika pihak tergugat tidak melakukan wanprestasi.⁴⁹

Selanjutnya, perlindungan kepada pihak tergugat juga diperkuat dengan adanya Pasal 1247 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya.”⁵⁰

Pasal tersebut kembali menegaskan adanya batasan penggantian rugi yang dapat dituntut oleh pihak penggugat. Sehingga berdasarkan Pasal 1247 KUHPerdata, penggugat hanya dapat menuntut penggantian atas kerugian yang nyata dan benar, serta dapat diperhitungkan di awal perjanjian dibuat antara kedua belah pihak.⁵¹

KESIMPULAN

PT Intan Plaza Adika dinyatakan sebagai pihak pembeli yang beritikad baik karena telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli. Yaitu, melaksanakan PPJB di hadapan Notaris dan melunasi segala pembayaran tanah girik sesuai dengan yang telah disepakati dengan Koko Purnomo Santoso sebagai pihak penjual. Sebaliknya, Koko Purnomo Santoso sebagai pihak penjual dianggap jelas tidak memenuhi kriteria itikad baik karena setelah melakukan PPJB atas 7 girik tanah kepada pihak lain, yang mana tanah tersebut adalah merupakan tanah warisan milik Ali Santoso.

Dalam upaya memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang sesuai dalam pelaksanaan PPJB, seharusnya diterbitkan sebuah peraturan, panduan, atau pedoman khusus yang secara spesifik menjelaskan tentang transaksi properti dan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif. Dengan adanya peraturan dan regulasi tersebut, maka upaya penguatan perlindungan hukum harapannya bisa lebih tegas dan jelas. Ketika transaksi jual beli, seorang penjual juga seharusnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan yang lengkap, transparan, dan mudah dipahami oleh pihak pembeli. Hal tersebut harapannya dapat memberikan bantuan kepada para pihak untuk lebih bijak dalam menentukan keputusan dan secara sadar paham atas segala risiko yang mungkin dapat terjadi dalam transaksi tersebut.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Raden Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2015), hlm. 324.

⁴⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), hlm. 13.

⁵⁰ KUHPerdata, Pasal 1247.

⁵¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008), hlm. 16.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang tentang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.
- Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014. LNRI No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997. LN Tahun 1997 No. 59.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio.

Buku:

- Budiono, Herlien. *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi, Ed. 1 No. 10, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Istanto, Sugeng. *Lecture Materials Political Law*. Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2004.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press, 2005.
- Mamudji, Sri. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Miru, Ahmadi, dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Rahmat, Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, 2005.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Perdanamedia Group, 2015.
- Setiono. *Supremasi Hukum*. Surakarta: UNS, 2004.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Subekti, Raden. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- Subekti, Raden. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, Raden. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Subekti, Raden, dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2015.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.

Jurnal:

- Adati, Medika Andarika. "Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana." *Lex Privatum*. Vol. 6 No. 4 (2018). Hlm. 5-15.
- Dharsana, I Made Pria. *PPJB Berbalut Utang Piutang*. Seminar Nasional Ikatan Notaris Indonesia. Banten. 2022
- Firdaus, Riza. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Hak Pengelolaan." *Lamlaj*. Vol. 2, No. 1 (2017). Hlm. 113-124.
- Permadi, Iwan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum." *Yustisia Jurnal Hukum*. Vol. 5 No. 2 (2016). Hlm. 448-467.

- Putri, Dewi Kurnia, & Amin Purnawan. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta*. Vol. 4 No. 4 (2017). Hlm. 623-634.
- Suhardi, Muhammad. "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa di Kota BauBau," *Dinamika Hukum*. Vol. 14 No. 1 (2023). Hlm. 208-231.
- Tanoto, Damario. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya*. Vol. 10 No.7 (2022). Hlm. 1650-1662.