

## **ABSTRAK**

### **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH MENURUT HUKUM PERDATA**

**Oleh**

**INES SEPTIA SAPUTRI**

Tanah merupakan suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat dan untuk mendapatkan tanah di peroleh dari warisan, wasiat, hibah atau pun jual beli. Jual beli dapat dilakukan dengan membuat akta di bawah tangan dan dapat juga dilakukan di hadapan pejabat berwenang yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada, namun apabila para pihak belum dapat memenuhi persyaratan jual beli di hadapan notaris, maka para pihak dapat membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan melalui notaris. Penelitian ini mengkaji mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah menurut hukum perdata. Pokok bahasan dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimanakah kekuatan hukum dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris serta status hak dari akta tersebut?, (2) Bagaimanakah perlindungan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah jika salah satu pihak melakukan wanprestasi?

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan normatif terapan. Data yang digunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data melalui studi pustaka, studi dokumen dan wawancara. Pengolahan data dilakukan dengan cara identifikasi, editing, penyusunan data, penarikan kesimpulan. Selanjutnya, dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan bahwa kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris dapat dibenarkan, karena pembuatannya berlandaskan Pasal 1338 ayat (3) yaitu asas kebebasan berkontrak dan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris menjadi akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Hal ini dikarenakan akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang

berwenang yang mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli jika perjanjian pengikatan tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dengan sendirinya akta tersebut menjadi akta notaril sehingga para pihak dilindungi sepanjang perjanjian pengikatan jual beli tersebut diakui oleh para pihak, karena perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sesuai dengan asas konsensualisme dan apabila terdapat salah satu pihak yang tidak mengakuinya, maka pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris, jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

**Kata Kunci: Kekuatan hukum, perjanjian pengikatan jual beli.**