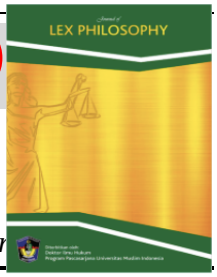
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Objeknya Dijual Kembali Oleh Penjual Ke Pembeli Lain

Ahmad Zulfikar[1], Syahruddin Nawi[2] & Dwi Handayani[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: ahmad.zulfikar@umi.ac.id

Submitted: 17 Nopember 2024; Revised: 11 Desember 2024; Accepted: 11 Desember 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis perlindungan hukum yang menjadi hak bagi pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah dan bagaimana kedudukan hukum pihak pembeli yang beritikad baik terhadap pihak penjual yang menjual kembali Objeknya (Tanah) Kepembeli lain Secara sepihak. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris dengan melakukan pendekatan pada kenyataan yang terjadi di lapangan melalui wawancara dan quisioner secara langsung kepada pihak yang terkait dalam penelitian. Hasil dari penelitian ini terkait (1) Pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam , sebagai berikut : (a). Sarana Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. (b) 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.

Kata Kunci: *Perjanjian; Pengikatan; Jual Beli; Tanah*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the legal protection that is the right of the buyer in a land sale and purchase agreement and what is the legal position of the buyer who has good intentions towards the seller who resells the object (land) to another buyer unilaterally. This research uses an empirical type of legal research by approaching the reality that occurs in the field through interviews and questionnaires directly with parties involved in the research. The results of this research are related to (1) The buyer gets legal protection. Legal protection is divided into two types, as follows: (a). Means of Preventive Legal Protection Protection provided by the government with the aim of preventing violations before they occur. This is contained in statutory regulations with the aim of preventing violations and providing signs or limitations in carrying out an obligation. (b) Repressive legal protection is final protection in the form of sanctions such as fines, imprisonment and additional penalties given if a dispute has occurred or a violation has been committed.

Keywords: *Agreement; Binding; Buy and sell; Land*

PENDAHULUAN

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat 1 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa: "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan Pasal 1 Ayat 2 yang menyatakan bahwa : "seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaanya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja (Anatami, 2017).

Demikian pula tanah-tanah didaerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi,air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara kita memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional Berdasarkan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT. Dan mereka diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat syarat tertentu (Bakri, 2011).

Salah satu peran notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat adalah dengan membantu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat atau para pihak (Kurniawati, 2018). Sebagai seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menggunakan jasa seorang notaris. Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang (Abdullah, 2017).

Berdasarkan hal di atas, maka Notaris harus memiliki kemampuan dan keahlian yang mumpuni untuk mengakomodir kepentingan individu dalam masyarakat yang

membutuhkan jasanya. Seorang Notaris harus memahami prosedur dalam membuat akta untuk dapat membuat suatu dokumen hukum yaitu membuat akta autentik yang yang diperlukan oleh masyarakat agar nantinya dapat dijadikan alat bukti yang sempurna. Apabila Notaris sudah menjalankan tugasnya dengan baik, maka akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris tersebut (Putri, & Marlyna, 2021).

Pentingnya peran Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif, yaitu bersifat pencegahan jika terjadinya masalah hukum, dengan cara menerbitkan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait (Rosadi, 2020).

Salah satu peran notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat adalah dengan membantu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selamjutnya ditulis PPJB) dalam jual-beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat atau para pihak (Vania & Djajaputra, 2018). PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Selain itu PPJB dibuat karena transaksi tersebut belum bisa dilakukan dihadapan PPAT dalam hal pembuatan AJB (Amin, 2018).

Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal (persyaratan) tersebut dapat menjadi penghambat terselesaikannya perjanjian jual-beli, yang dapat dibedakan menjadi 2 yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya (Winarno, 2017).

Pengaturan PPJB dalam KUHPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan (Azka & Hermono, 2022).

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, dimana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdata (Prawira, Nugraha & Sugiarto, 2023). Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini pihak penjual dan

pihak pembeli. Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya (Aulia, 2022).

Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual-beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual-beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya (Ramadhani, 2022). Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini adalah dibuatnya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, maupun dari Notaris / PPAT.

Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24/1997 yang mengatur : "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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia umumnya melakukan perjanjian berdasarkan 1338 Ayat 1 Kitab Undang-undang hukum perdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku Undang-Undang bagi yang membuatnya.

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan perjanjian pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yanglain untuk membayar harga yang dijanjikan (Permatasari, Adjie & Djanggih, 2018).

Salah satu kasus konkret yang ditemukan penulis terkait permasalahan PPJB adalah Putusan Hakim Nomor 394/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Fakta Hukum, pada tahun 2015 terjadi kesepakatan pengikatan perikatan jual beli tanah antara penggugat (Sri Mukinah) dan tergugat (Siti Fatima) seharga Rp. 1.218.055.209 (satu miliar dua ratus delapan belas juta lima puluh lima ribu dua ratus sembilan rupiah). Kesepakatan itu telah dituangkan melalui Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang ditandatangani oleh para pihak dihadapan PPAT. Namun pengikatan perikatan jual beli tanah tersebut tidak sesuai dengan isi perjanjian dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), karena ternyata objek tanah tersebut diketahui Penggugat telah alihkan tergugat lagi kepada Pembeli yang lain. Sehingga kedudukan hukum penggugat (pembeli awal) tidak memiliki kepastian hukum, untuk menyelesaikan masalah ini telah beberapa kali dilakukan pembicaraan, juga tidak membuahkan hasil. Oleh karena penggugat merasa kepentingan dan kedudukan hukumnya terganggu, maka diajukanlah

gugatan kepada tergugat melalui Pengadilan Negeri Kerlas 1A Khusus Makassar berdasarkan perkara Nomor 349/Pdt.G/2017/PN.Bdg. untuk diselesaikan.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut jelas dan nyata adanya itikad tidak baik dari Hj.Fatimah selaku penjual sebagaimana yang tertuang dalam pengikatan perikatan jual beli tanah yang telah disetujuinya, dengan terjadinya wanprestasi dalam pengikatan perikatan jual beli tanah tersebut. Oleh Hj.Fatimah telah sengaja mengalihkan kembali tanah kepada pihak lain agar mendapatkan keuntungan yang lebih besar dengan melanggar pengikatan perikjatan Jual Beli atas tanah yang telah dibuat melalui Notaris / PPAT, walaupun Sri Mukinah secara fisik menguasai tanah dan bangunan tersebut, tetapi secara yuridis Sri Mukinah belum menguasai secara sepenuhnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, Adapun penelitian hukum empiris adalah meninjau atau menilik dirinya dari unsur-unsur diluar dirinya (hukum), yaitu fenomena-fenomena sosial didunia kenyataan (empiris) yang mempengaruhi perilaku hukum baik secara personal maupun institusional masyarakat dan lembaga-lembaga hukum. Metode empiris, berhubungan dengan data penelitian sebagai bahan analisis untuk menjawab permasalahan penelitian. Suatu penelitian memerlukan tempat yang merupakan objek dan sumber data guna mendapatkan data-data dan informasi yang diperlukan. Tempat penelitian merupakan lokasi dimana data maupun informasi diperoleh dalam rangka mencapai kebenaran dari suatu penelitian, dan agar dapat digunakan untuk mendukung tercapainya tujuan penelitian. Adapun lokasi penelitian tersebut adalah Kantor notaris & PPAT Like Tunggal.SH.Mkn, kantor Advokat.

PEMBAHASAN

A Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak

Dalam perkembangan saat ini, tanah sering digunakan dan dibutuhkan dalam kehidupan manusia baik untuk pembangunan maupun hal lainnya. Contohnya Saat ini masyarakat lebih sering melakukan jual beli untuk mendapatkan hak atas tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum tersebut. Penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen dapat dipenuhi dengan baik (Djanggih & Salle, 2017).

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

hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah. PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun. PPJB dibuat di hadapan notaris yang bertindak sebagai saksi dan mengeluarkan dokumen.

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

Terpenuhinya persyaratan tersebut memungkinkan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai proses pemindah tanganan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku. Namun, terkadang muncul permasalahan dalam hal Jual Beli Tanah, yaitu ketika penjual tanah menjual kembali tanahnya ke pihak lain secara sepihak, selain itu terkadang juga muncul permasalahan lain yaitu ketika sertipikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan yaitu masih dalam tahap pemecahan, masih dalam proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau proses lainnya. Sedangkan pihak pemilik tanah terdesak oleh kebutuhan untuk segera menjual tanah tersebut. Kepemilikan hak atas tanah tidaklah semata-mata menyangkut jangka waktu yang panjang tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, tidak terjadinya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan notaris untuk lebih memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang akan dibuat dalam pembuktian kemudian hari. Pengertian PPJB dapat dilihat dengan cara memisahkan kata perjanjian dari perjanjian pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli pengertiannya adalah perjanjian antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat yang belum ada karena masih dalam proses, ataupun belum terjadinya pelunasan harga.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yang sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif

(pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), secara tertulis maupun tidak tertulis untuk dapat menegakkan suatu peraturan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Like Tunggal , untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah dibuatkan yaitu dengan dibuatkannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dalam suatu akta otentik dihadapan Notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Para pihak yang membuat perjanjian jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan mereka perjanjikan.

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

a. Belum dapat melakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
b. Berkas administrasi uang berupa surat/dokumen objekbelum dapat dilengkapi;
c. Belum dapat menguasai objek bagi para pihak, penjual ataupun pembeli;
d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan, masih belum tercapai kesepakatan antara para pihak.

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi calon pembeli yaitu didalam PPJB disertakan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yakni apabila kesepakatan dalam PPJB tidak terpenuhi oleh penjual, maka dikarenakan hal itu mengakibatkan kerugian bagi pembeli sehingga ia bisa mengajukan tuntutan atau pemintaan ganti rugi atas hal tersebut. Hal ini juga dapat menjadi bentuk perlindungan hukum apabila calon pembeli maupun calon penjual membatalkan perjanjiannya secara sepihak dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

PPJB juga dapat digunakan untuk melindungi hukum semua pihak. Jika pihak penjual tidak memenuhi kesepakatan, pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam PPJB. Perlindungan hukum bertujuan memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang dijamin untuk dilindungi oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan hukum yang bersifat adaptif dan fleksibel, serta bersifat prediktif dan antisipatif. Hukum sangat dibutuhkan bagi yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Diperlukannya perlindungan hukum pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan untuk memberikan kepastian hukum sehingga tidak adanya kekhawatiran pihak pembeli dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Karena dalan perjanjian jual beli tanah, yang paling dirugikan disini ialah pihak pembeli yang dimana, pihak pembeli sudah membayar uang muka (DP) kepada pihak penjual tetapi belum mendapatkan haknya yaitu berupa sertifikat hak milik.

Selain itu berkaitan dengan teori perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum yang sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), secara tertulis maupun tidak tertulis untuk dapat menegakkan peraturan hukum. Dalam

hal ini, Perjanjian Jual Beli Tanah merupakan suatu perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang objeknya (Tanah) dijual kembali secara sepihak oleh pihak penjual, sebagai bentuk perjanjian pendahuluan dan pencegahan terjadinya sangketa antara pihak yang terlibat. Hal ini sesuai dengan penggunaan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon yang di klasifikasikan menjadi 2 yaitu:

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

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

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

   Dalam penelitian ini, perlindungan hukum represif diperlukan jika terjadinya sengketa yang timbul akibat jual beli tersebut. Jika salah satu pihak lalai dalam memenuhi hak dan kewajibannya maka pihak yang lain dapat menuntut jika terjadi suatu pelanggaran yang terjadi diluar kesepakatan para pihak.
   Jika timbul sengketa dalam perjanjian jual beli tanah, maka sengketa tersebut dapat diajukan melalui non litigasi. Dalam hal ini, para pihak yang bersengketa dapat melakukan negosiasi terlebih dahulu untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh kedua belah pihak. Jika negosiasi tidak berhasil dilakukan, maka dapat melakukan mediasi. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Ketika cara melalui non litigasi tidak berhasil, maka sengketa tersebut dibawa ke jalur litigasi yang dimana dalam hal ini

penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan melibatkan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris memiliki pembuktian yang berbeda di pengadilan jika di sengketakan. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang yang memiliki pembuktian yang sempurna.

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

Sedangkan hasil wawancara Bersama seorang advokat, beliau mengatakan, semua orang berhak mendapatkan Perlindungan hukum, perlindungan hukum diberikan dengan cara, memberikan jaminan kepastian hukum dan menjamin hak-hak semua orang, perlindungan hukum dapat diberikan dalam berbagai hal seperti, Perlindungan hukum terhadap konsumen yang mendapatkan kerugian dari perjanjian jual beli.

Tabel 1. Jawaban Responden Mengenai bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pernyataan	YA	TIDAK	TIDAK TAHU	Jumlah Responden
Ganti rugi	7 orang	3 orang	0	10 orang
Denda	6 orang	4 orang	0	
Hukuman penjara	3 orang	6 orang	1 orang	

Sumber : Data Quisioner 2024

Berdasarkan tabel quisioner diatas dapat diuraikan sebagai berikut. Jumlah responden yang memilih ganti rugi ada sekitar 7 orang, dan yang memilih tidak 3 orang, dan yang memilih tidak tahu ada 0 orang, selanjutnya jumlah responden yang memilih denda ada 6 orang, dan yang memilih tidak 4 orang, dan yang memilih tidak tahu ada 0 orang, selanjutnya jumlah responden yang memilih hukuman penjara ada 3 orang, dan yang memilih tidak 6 orang, dan memilih tidak tahu 1 orang.

Berdasarkan tabel quisioner diatas dapat disimpulkan bahwa responden lebih memilih ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai

dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga hal tersebut memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

1. Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asas
2. Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.

Dalam kasus jual beli tanah pihak pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut :

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
2. Sarana Perlindungan Hukum Represif 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.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain. Maka dari itu Ketika pelanggaran hukum terjadi subjek hukum yang dilanggar tersebut harus mendapatkan perlindungan hukum. Adapun dalam hukum perdata, pelanggaran hukum terhadap hak dari setiap orang dapat disebabkan karena wanprestasi yang merupakan perikatan bersumber perjanjian dan perbuatan melawan hukum yang merupakan perikatan bersumber undang-undang.

B. Faktor yang menyebabkan dibuatnya perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain secara sepihak

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Salah satu bentuk peralihan hak yaitu melalui jual beli. Jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak

atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila persyaratan pembuatan AJB belum terpenuhi dikarenakan faktor sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal maka dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Jual beli yang dilakukan secara bertahap juga merupakan faktor dibuatnya PPJB, dan pejabat yang berwenang untuk membuat PPJB tersebut adalah Notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan "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 ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, yaitu "Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan".

Akta PPJB merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah. Akta PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebagai 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. Akta PPJB berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Sehubungan dengan akta yang dibuat oleh Notaris ini diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya".

Pelaksanaan Akta PPJB tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terdapat faktor-faktor yang membuat pengikatan tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal karena terjadinya wanprestasi. Wanprestasinya salah satu pihak tersebut disebabkan alasan dari salah satu pihak sendiri, bukan ditimbulkan dari akta Notaris tersebut karena akta sudah dikontruksikan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian perjanjian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan kata sepakat untuk melaksanakan sesuatu hak yang merupakan

hubungan hukum dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut. Pelaksanaan perjanjian tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang terjadi hal-hal yang membuat perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan atau bahkan hingga akta tersebut menjadi batal.

Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilanjutkan atau menjadi batal, antara lain:

1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian.

Berdasarkan ketentuan dari syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan diatas, syarat pertama dan syarat kedua dinamakan sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek dari perjanjian. Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak - pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu sehingga tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan.28 Dengan tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif, dan pembatalan nya dapat diajukan oleh salah satu pihak kepada pengadilan.

2. Batal karena Tidak Terpenuhinya Syarat Objektif Sahnya Perjanjian.

Syarat ketiga dan syarat keempat dalam syarat sahnya suatu perjanjian dinamakan sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan, hal tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur objektif dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur objektif, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

3. Pembatalan secara sepihak .

Pembatalan secara sepihak terjadi karena salah satu pihak yang melakukan perjanjian tidak ingin melanjutkan lagi perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya. berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata 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. Dalam sebuah perjanjian jual beli adakalanya prestasi masing-masing tidak ditunaikan secara seketika mengingat perjanjian pada umumnya bersifat *obligatoir*, yang artinya pada saat disepakati baru melahirkan hak dan kewajiban sedangkan hak milik baru akan beralih setelah ada penyerahan (*levering*) dari si penjual kepada si pembeli.

Sering muncul persoalan ketika si pembeli telah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran, namun objek akan diserahkan kemudian, akan tetapi sebelum objek itu diserahkan ternyata si penjual menjualnya kembali kepada orang lain.

Tabel. 2. Jawaban Responden mengenai Faktor-faktor yang menyebabkan dibuatnya PPJB

Pertanyaan	Ya	Tidak	Tidak tahu	Jumlah responden
Penjual menjual kembali objeknya ke pihak lain untuk mendapat keuntungan lebih.	5 orang	3 orang	2 orang	**10 orang**
Sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya	3 orang	6 orang	1 orang	
Jual beli yang dilakukan secara Angsuran/cicilan	7 orang	2 orang	1 orang	
Pembatalan secara sepihak	3 orang	7 orang	0 orang	

Sumber : *Data Quisioner 2024*

Berdasarkan tabel diatas dapat diuraikan jawaban responden mengenai faktor yang menyebabkan dibuatnya PPJB sebagai berikut, Penjual menjual kembali objeknya ke pihak lain, yang menjawab ya ada 5 orang, yang menjawab tidak ada 3 orang, dan yang menjawab tidak tahu ada 2 orang, selanjutnya, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, yang menjawab ya ada 3 orang, dan yang menjawab tidak ada 6 orang, yang menjawab tidak tahu ada 1 orang, selanjutnya jual beli yang dilakukan secara Angsuran/cicilan, yang menjawab ya ada 7 orang, dan yang menjawab tidak ada 2 orang, yang menjawab tidak tahu ada 1 orang, dan yang terakhir pembatalan secara sepihak, yang menjawab ya ada 3 orang, yang menjawab tidak ada 7 orang dan yang memilih jawaban tidak tahu, ada 0 orang.

Berdasarkan tabel diatas berdasarkan hasil jawaban dari para responden dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang paling banyak menyebabkan dibuatnya PPJB yaitu antara lain Penjual menjual kembali objeknya kepihak lain untuk mendapatkan keuntungan selain itu jual beli yang dilakukan secara angsuran/dicicil juga salah satu penyebab dibuatnya PPJB.

Dalam penelitian ini berdasarkan wawancara dengan seorang penjual tanah, Faktor-faktor yang menyebabkan penjual menjual Kembali objeknya (Tanah) secara sepihak ada beberapa hal. Salah satunya untuk mendapatkan keuntungan dari penjualan objek tersebut, berdasarkan hal itulah yang membuat beberapa orang (Penjual) melakukan perbuatan tersebut tanpa memikirkan kerugian yang dialami oleh korban dalam hal ini pembeli. Lalu bagaimana perlindungan hukum bagi seorang pembeli jika barang yang sudah dibayarnya ternyata dialihkan kepada orang lain. Si pembeli dapat menuntut *actio pauliana* sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUH Perdata atau menuntut pembatalan perjanjian dengan si penjual sekaligus meminta ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata.

KESIMPULAN

1. Pembeli sudah mendapatkan perlindungan hukum berupa ganti rugi sesuai dengan perjanjian dalam jual beli tanah yang objeknya dijual kembali kepihak lain, secara umum berntuk perlindungannya ada dua, yaitu sebagai berikut :

- Sarana Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- Sarana Perlindungan Hukum Represif 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.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya dijual kembali oleh penjual kepada pihak lain yaitu :
   a. Sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya.
   b. Jual beli yang dilakukan secara angsuran/cicilan.
   c. Penjual Menjual kembali objek tanahnya ke pembeli lain.
   d. Pembatalan secara sepihak

SARAN

1. Untuk PPAT, sebelum dibuatnya PPJB, Notaris/PPAT diharapkan melakukan sosialisasi kepada para pihak terkait dalam hal ini Penjual dan Pembeli Tentang pentingnya para pihak memenuhi kewajibannya.
2. Untuk Para Pihak, Bagi para pihak sebaiknya mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh.

DAFTAR PUSTAKA.

Abdullah, N. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Jurnal Akta*, *4*(4), 655-664.

Amin, M. T. (2018). Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar. *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, *5*(1), 248-265.

Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, *12*(1), 1-17.

Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, *4*(1), 244-278.

Azka, N. T., & Hermono, B. (2022). Tinjauan Yuridis Objek Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang Ditawarkan dengan Sistem Pre Project Selling. *Novum: Jurnal Hukum*, *9*(3), 151-160.

Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria*. Universitas Brawijaya Press.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Kurniawati, L. (2018). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, *2*(1), 1-18.

Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, *14*(1), 1-9.

Prawira, G. B. G., Nugraha, Y. P., & Sugiarto, A. (2023). Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Education and Development*, *11*(1), 270-274.

Putri, N. M., & Marlyna, H. (2021). Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh Notaris dalam Menjalankan Kewenangannya. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *5*(1), 63-77.

Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, *3*(1), 45-50.

Rosadi, A. G. (2020). Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, *5*(2), 243-259.

Vania, C., & Djajaputra, G. (2018). Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Hukum Adigama*, *1*(2), 301-323.

Winarno, J. (2017). Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Jurnal Independent*, *5*(1), 60-70.