

## Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri)

Rahimah Asfani<sup>1</sup> Idham<sup>2</sup> Titik Aminah<sup>3</sup> Fadlan<sup>4</sup> Christiani Prasetyasari<sup>5</sup>

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Batam, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Indonesia<sup>1,2,3,4,5</sup>

Email: [Rafanila\\_fani@yahoo.com](mailto:Rafanila_fani@yahoo.com)<sup>1</sup> [idhamnotppat@univbatam.ac.id](mailto:idhamnotppat@univbatam.ac.id)<sup>2</sup>  
[notarisppattitikaminah@gmail.com](mailto:notarisppattitikaminah@gmail.com)<sup>3</sup> [fadlan@univbatam.ac.id](mailto:fadlan@univbatam.ac.id)<sup>4</sup>  
[christiani.prasetyasari@gmail.com](mailto:christiani.prasetyasari@gmail.com)<sup>5</sup>

### Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris memberikan solusi yaitu membuat suatu Perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) tanah yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, untuk mengetahui implementasi faktor kendala dan solusi terhadap efektifitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum. Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian normatif empiris, pendekatan penelitian terhadap studi dokumen, penelitian lapangan, dan kepustakaan. Pengaturan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) hak atas tanah telah ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan iktikad baik, ini menjadi perlindungan hukum dalam pembuktian dipersidangan apabila terjadi Wanprestasi. Perlindungan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sangat tergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh para pihak (penjual-pembeli). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah merupakan perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Notaris/PPAT. Pengikatan ini dilakukan karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para Pihak sebelum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Untuk itu dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli agar penjual dan pembeli dapat memenuhi syarat, hak dan kewajiban sehingga dapat tercapai prestasi atau kesepakatan jual beli tanah tersebut. Di dalam akta tersebut juga memuat akibat hukum atas dibuatnya akta pengikatan perjanjian jual beli yang harus ditaati oleh para pihak dalam perjanjian dan dilaksanakan dengan iktikad baik. Selain itu PPJB yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris merupakan Akta Notariil dimana berkekuatan hukum tetap, bersifat otentik dan tidak dapat ditarik kembali. Kemudian perjanjian memiliki banyak asas, diantaranya asas kebebasan berkontrak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, perjanjian pengikatan Jual beli Tanah, PPAT/Notaris



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### PENDAHULUAN

Manusia dalam kehidupannya membutuhkan tanah yang akan digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat berusaha, tanah merupakan unsur yang sangat penting yang dibutuhkan setiap manusia dalam kehidupannya. Menurut Muchtar Wahid sementara itu tanah dalam hubungannya dengan penggunaan tanah mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan dan penghidupan manusia, karena tanah dapat dimanfaatkan secara horizontal maupun vertikal. Hal itu dapat diamati dari fungsi tanah sebagai berikut: 1) Hasil, apabila dilihat sebagai barang tambang maka tanah sebagai hasil penambangan dibutuhkan secara luas dalam pembangunan fisik; 2) Penghasil, apabila dilihat dari sudut tempat tumbuhnya tanaman,

maka tanah adalah penghasil sumber daya hutan, tanaman pangan dan berbagai jenis tanaman lainnya; 3) Tempat, di atas nama makhluk hidup melaksanakan kegiatannya, disamping juga merupakan tempat tersimpannya sumberdaya tambang dan sumber daya air.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diatur bahwa “Ketersediaan lahan atau ruang merupakan hak konstitusional warga negara”. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Salah satu cara untuk dapat memperoleh hak atas tanah adalah melalui jual beli. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Jual beli umumnya dilakukan menggunakan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Dewasa ini perjanjian jual beli menjadi suatu keharusan sebagai identitas adanya bukti transaksi atau kesepakatan kedua belah pihak. Fungsi perjanjian jual beli dalam transaksi adalah menjamin keamanan transaksi secara hukum, menjaga kepercayaan antar pihak yang terlibat, membuat kesepakatan lebih profesional, menjaga integritas bisnis di mata eksternal.

Pada saat ini hal yang sering ditemukan dalam transaksi jual beli tanah dimasyarakat dilakukan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dan ditentukan jangka waktunya. Dalam transaksi ini para pihak yakni penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat pengikatan jual beli tanah dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Dalam akta pengikatan jual beli tanah memuat hal-hal yang telah dijanjikan antara penjual dan pembeli yang harus ditaati dan dilaksanakan bersama guna mencapai tujuan yang telah disepakati. Selain itu pengikatan jual beli tanah ini muncul untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah hingga pelunasan harga jual beli tanah, untuk kemudian dilaksanakan penandatanganan akta jual beli oleh kedua belah pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah adalah dokumen berkekuatan hukum yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik (penjual) kepada pemilik baru, dalam hal ini pembeli. Surat akta jual beli tanah ini baru dapat dikeluarkan jika transaksi sudah lunas.

Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim, yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris

memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkret yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkret atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkret yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut, dapat dikatakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris dalam hal ini salah satunya adalah tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. Karena pada dasarnya urgensi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan karena terhadap perbuatan hukum jual beli tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah belum dapat dilaksanakan, sehingga Notaris melakukan penemuan hukum dengan tujuan paling tidak dapat mengikat para pihak untuk kemudian melakukan Jual Beli Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga adanya terobosan hukum atau penemuan hukum oleh Notaris dalam bentuk dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkret. Menurut R. Subekti. dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya. Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Tujuan Penelitian: Untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri). Untuk mengetahui implementasi faktor kendala dan solusi terhadap efektifitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah dipegang tangan. Pengkajian ini masuk dalam penelitian hukum yang normatif, untuk itu pengkajian ini menggunakan metode penelitian normatif. Namun demikian tetap akan menggunakan data empiris sebagai pendukung. Dengan demikian pokok permasalahan diteliti secara yuridis normatif. Penelitian hukum jenis ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karna akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Dalam penelitian hukum normatif yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada setiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, sehingga bisa kita simpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas. Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti

bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat. Adapun metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode pengumpulan studi pustaka. Studi pustaka merupakan penelitian untuk memperoleh data sekunder, dilakukan melalui studi dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan, buku literatur, majalah, hasil penelitian, artikel, dan karya ilmiah lainnya dari berbagai bahan hukum.

Penelitian ini dilakukan di Kota Batam tepatnya di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri yang berada di Jalan Komplek Sakura Anpan Blok E Nomor. 10 Nagoya Batam - 29444. Populasi adalah jumlah penghuni, baik manusia maupun makhluk hidup lainnya di suatu satuan tempat atau lingkungan tertentu. Seringnya diartikan populasi sebagai sekelompok orang yang menempati suatu wilayah. Populasi dalam penelitian ini adalah konsumen yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri. Sampel adalah sebagian untuk diambil dari keseluruhan obyek yang diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi. Sampel dalam penelitian ini yaitu: 2 orang konsumen yang melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah**

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. 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. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam kehidupan manusia, tanah sangatlah penting karena terdapat hubungan langsung antar manusia dengan tanah, karena tanah merupakan modal utama dalam kehidupan sehari-hari. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria; (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang melakukan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1)

dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta pembebanan hak atas tanah diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris sebagai akta otentik dan bisa juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dibuat melalui akta dibawah tangan. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Disamping itu, akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh pembeli dan penjual di bawah tangan, tanpa melibatkan notaris atau pejabat berwenang lainnya, dan harus melibatkan dua orang saksi orang dewasa. Saksi tersebut bertujuan untuk dapat menjadi keterangan lebih jika kelak terjadi sengketa. Menurut hasil wawancara, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara, yaitu:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dibuat apabila harga Jual Beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Jual Beli, pelepasan, pemindahan dan penyerahan hak, karena beberapa faktor, antara lain: Pajak-Pajak Jual Beli belum dibayar. Dalam Pasal-Pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas diatur pelaksanaan Jual Beli, pelepasan, pemindahan dan penyerahan hak atas Tanah akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Batam, yakni apabila syarat jual beli tanah telah terpenuhi. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di tempat lokasi objek berada.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas Dibuat apabila pembeli melakukan pembayaran secara bertahap. Pasal-Pasal Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lunas, dicantumkan jumlah Down Payment, sisa cicilan yang dibayarkan setiap bulannya, cara atau termin pembayaran, jumlah denda yang akan dibayar apabila terjadi keterlambatan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak lunas ini masih lebih beresiko dari sisi Penjual dan Pembeli dibandingkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara lunas pada umumnya, terdapat Kuasa Untuk Menjual. Kegunaan Kuasa ini bertujuan agar penjual memberikan penjaminan kepada konsumen yang membayarkan lunas tetapi belum bisa balik nama sertifikat karena ada ketentuan yang belum terpenuhinya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki enam unsur yaitu: memiliki surat tanda bukti, Harus ada pejabat berwenang, memiliki subjek hukum, memilik objek hukum, adanya hak dan kewajiban dan syarat yang harus dipenuhi. Jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Belum Lunas, maka Kuasa Untuk Menjual akan berlaku setelah pembayaran lunas. Dan PPAT langsung membuat Akta Jual Beli untuk kemudian memproses baliknama sertifikatnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Mengenai Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan Jual Beli Tanah, secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya bukan Tanahnya. Memang benar

bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku". Jimly Asshiddiqie menyatakan, "akta otentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di pengadilan. Akan tetapi, akta otentik itu sendiri tidak dapat dijadikan obyek gugatan TUN. Sebagai bukti hukum, akta otentik itu sendiri bersifat Perdata, bukan obyek hukum Tata Usaha Negara. Disamping itu PPAT juga tidak dapat dianggap sebagai Pejabat TUN yang keputusannya mengandung norma yang bersifat konkret, individuil dan final".

Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki fungsi sebagai bukti diadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan (AJB) menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Secara garis besar, beberapa tahapan proses yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar Pendaftaran Perubahan data Tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota: 1) Pembayaran Pajak Penjual dan Pajak Pembeli; 2) Cek fisik asli Sertifikat Tanah; 3) Validasi pajak penjual (PPH final/SSP); 4) Ijin peralihan hak (IPH); 5) pelaksanaan Jual Beli, pelepasan, pemindahan dan penyerahan hak; 6) Validasi pajak pembeli (BPHTB); 7) Proses pendaftaran AJB dan Balik nama Sertifikat di BPN dan sebagainya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara umum tunduk pada hukum perikatan yaitu Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Perikatan, namun belum mengakibatkan berpindahnya hak atas suatu kebendaan kepada pihak lainnya. Perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli penerapannya hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata antara lain Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hal ini dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum pernah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Agar perjanjian sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan

tuntutan. Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Kota Batam Wiwid Hanny Saputri, Notaris bertanggungjawab secara administratif, perdata dan pidana terhadap akta serta proses terbentuknya akta itu sendiri, sehingga notaris perlu melaksanakan suatu kebijakan yang berlandaskan peraturan agar dirinya, akta yang dibuatnya serta para pihak dapat terlindungi secara hukum.

Beliau juga menambahkan bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik (Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selanjutnya, jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan, yaitu Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997) atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

Menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

### **Kewenangan Pembuatan PPJB Oleh PPAT/Notaris**

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli diberikan kewenangan kepada PPAT/Notaris berwenang membuat AJB hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak itu tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu memiliki fungsi yaitu Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti diadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah ke Kantor BPN Kabupaten/ Kota sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki karakteristik, seperti Religius, Jujur, Toleransi, Disiplin, Kerja Keras, Kreatif, Mandiri, Demokratis, Rasa ingin tau, Semangat Kebangsaan, Cinta tanah air, menghargai prestasi, bersahabat, cinta damai, gemar membaca, peduli lingkungan, peduli sosial, tanggung jawab, rendah hati, melayani, berbagi, mengampuni. PPAT memiliki kewajiban dalam membuat AJB berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak

seperti memiliki kepribadian yang baik dan sangat menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bersikap profesional khusus bidang hukum, memiliki karakteristik tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak atau netral.

Selanjutnya, Notaris juga berwenang membuat akta yakni, akta yang dibuat oleh Notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan Undang-undang Jabatan Notaris. Ada 2 (dua) akta notaris, yaitu : 1. Akta yang dibuat oleh Notaris (akta relaas) Akta relaas adalah akta yang dibuat Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak yang berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dituangkan dalam suatu akta Notaris; 2. Akta yang dibuat di hadapan Notaris (akta partij) adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atas permintaan para pihak, Notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan Notaris. Menurut hasil wawancara, Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu: 1) Akta perjanjian pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PPJB Belum Lunas); Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bias dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (PPJB Lunas).

Jika perjanjian pengikatan jual beli Belum Lunas, maka didalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli Lunas maka didalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Maka PPAT langsung membuatkan Akta Jual Beli untuk kemudian memproses baliknama sertifikatnya. Setelah perjanjian pengikatan jual beli memuat semua keinginan para pihak maka ditandatangani oleh para pihak, 2 (dua) orang saksi dan Notaris yang bersangkutan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris dituangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak. Dengan telah ditanda tanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

### **Faktor kendala dan Solusi terhadap Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Perlindungan Hukum**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertifikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sehingga sertifikat merupakan suatu hal yang penting bagi masyarakat Indonesia. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian

dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, telah selesai dan dilakukan baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penjual, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada. Agar perjanjian sah dan mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

### **Faktor Kendala**

Menurut Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri, selaku Notaris/PPAT di Kota Batam, pada tanggal 2 Oktober 2023, bahwa dalam proses Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari Undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan Akta Jual Belinya, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak untuk membuat Akta Jual Belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut untuk tetap dapat melakukan Jual Beli maka para pihak sepakat bahwa Jual Beli akan dilakukan setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri, mengatakan jika terjadi akibat dari PPJB maka keputusan harus dari Pengadilan. Pada saat melakukan Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah merupakan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan Jual Beli tanah harus memenuhi seluruh persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya tanah yang akan diperjualbelikan adalah tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau pertanda bukti legal lainnya perihal hak tersebut, serta tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain.

### **Solusi Dan Upaya**

Terhadap Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dalam Perlindungan Hukum ada beberapa solusi yang harus dilakukan diantaranya sebagai berikut: Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dalam praktiknya sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan Notaris, karna Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di buat dihadapan Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Berbicara tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, disamping dilihat dari keabsahan dan mengikatnya perjanjian tersebut juga harus dilihat mengenai Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim, yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkret yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkret yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut, dapat dikatakan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris dalam hal ini salah satunya adalah tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli. Karena pada dasarnya urgensi dari Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dilakukan karena terhadap perbuatan hukum jual beli tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah belum dapat dilaksanakan, sehingga Notaris melakukan penemuan hukum dengan tujuan paling tidak dapat mengikat para pihak untuk kemudian melakukan Jual Beli Tanah dihadapan PPAT.

Sehingga adanya terobosan hukum atau penemuan hukum oleh Notaris dalam bentuk dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkret.

## **KESIMPULAN**

Pengaturan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah, terkait masalah tersebut telah memenuhi aturan kriteria Penjual dan Pembeli Yang Beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang Hukum Perdata, Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dibuat dalam bentuk Akta Notariil oleh Notaris yang mana kekuatannya sangat kuat dan bersifat otentik sehingga tidak dapat ditarik kembali. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan isinya telah memuat pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan di hadapan Notaris-PPAT. Kemudian syarat sah perjanjian jual beli, unsur-unsur perjanjian, hak dan kewajiban penjual dan pembeli telah

dimuat juga dalam bentuk uraian-uraian Pasal-Pasal di dalam Perjanjian Pengikata Jual Beli (PPJB) dan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. Implementasi faktor kendala dan solusi terhadap efektifitas perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam perlindungan hukum, memiliki kekuatan hukum yang kuat karena berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang Hukum Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang Sempurna. Perlindungan hukum atas perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya Antara pihak penjual sebagai pemilik tanah serta pihak Pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan di hadapan Notaris/PPAT.

Beberapa saran yang dapat di uraikan penulis diantaranya adalah sebagai berikut: Pengaturan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah, terkait masalah tersebut sebaiknya dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanah memuat klausul mengenai bagaimana apabila dalam perjanjian itu terjadi wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak. Karena suatu perjanjian yang telah disepakati bersama harus dilaksanakan dan ditaati kedua belah pihak yang telah sepakat dalam melakukan perjanjian, tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melainkan harus melalui kesepakatan kedua belah pihak yang pada awalnya telah sepakat untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Diharapkan untuk pihak penjual dan pihak pembeli dalam membuat PPJB dibuat di hadapan Notaris agar memiliki kepastian hukum serta mendapatkan pengikatan yang Sempurna dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya menurut peraturan perundang-undangan. Disarankan kepada pemerintah dalam hal ini dapat memberikan perlindungan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban para pihak yang melakukan pengikatan jual beli atas tanah menggunakan PPJB dalam bentuk regulasi yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat. Implementasi Faktor Kendala dan Solusi terhadap Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dalam Perlindungan Hukum, sebaiknya penjual dan pembeli Tanah terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat Dalam Jual Beli Sehingga tidak perlu menggunakan PPJB, agar dapat langsung melakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT. Apabila Pembeli terkendala dalam melakukan pembayaran, tidak dapat melakukan pembayaran secara lunas dan membutuhkan dibuatkan PPJB dihadapan Notaris/PPAT, maka bagi para pihak (penjual-Pembeli) agar memperhatikan isi dalam Pasal-Pasal PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adi, Rianto, 2015, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, Granit, Jakarta.
- Ahmad, Busyairi, dan M. Saleh Laha, 2020 "Penerapan Studi Lapangan Dalam Meningkatkan Kemampuan Analisis Masalah", Vol 8, Nomor 1.
- Ali, Achmad Menguak, 2012, Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Kencana Prenada Group, Jakarta.
- Anwar, Arifin, 2008, Filsafat Hukum Suatu Pengantar, Rajawali Pers, Jakarta.
- AR, Febriyanti Putri, 2020 "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PT. Berkat Jaya Land)".
- Arikunto, Suharsimi, 2012, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Rineka Cipta, Jakarta.
- Aryanto, Dyan Teguh, 2021 "Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Dalam Jual Beli Tanah Sengketa Di Kabupaten Grobongan".
- Ashofa, Burhan, 2007, Metode Penelitian Hukum, Cetakan ke II, Rineka Cipta, Jakarta.
- Budiono, Herlien, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

- Dimiyati, Kudzaifah, 2015, *Teorisasi Hukum, Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Dzulhizza, D. S. R., Anatami, D., & Nofrial, R. (2023). Aspek Yuridis dalam Pertanggungjawaban Hukum Profesi Dokter pada Perspektif Pelayanan Informed Consent Untuk Mewujudkan Perlindungan Hukum. *Jurnal Kajian Ilmiah*, 23(1), 43–50. <https://doi.org/10.31599/jki.v23i1.1716>
- Fadlan. (2023). Pentingnya Pengetahuan Hukum bagi Masyarakat Hinterland Desa Sungai Raya RT. 001 dan RT 002-RW. 004 Kelurahan Sembulang Kecamatan Rempang Pulau Galang Kota Batam dalam Peningkatan Kesejahteraan di Era Digitalisasi. *Jurnal Pendidikan Tambusa*, 7(2), 17115–17121.
- Farouk, Muhammad dan H. Djaali, 2015, *Metodologi Penelitian Sosial*, PTIK Press dan Restu Agung, Jakarta.
- Fauzansyah, T., dkk, 2019 “Perlindungan Hukum terhadap konsumen Pembelian rumah melalui perjanjian Pengikatan jual beli”, *Jurnal IUS, Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 7 No 2.
- Fuady, Munir, 2017, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta.
- Idham 2014, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Progran Ilmu Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA)*, Bandung.
- Idham, 2020, *Dimensi Poltik Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Di Kawasan Hutan Lindung*, Bandung: Alumni.
- Idham, 2021, *Paradigma Konstruksi Politik Hukum Konsolidasi Tanah Perdesaan Lahan Pertanian di Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau*, Bandung: Alumni.
- Jimly Asshiddiqie, 2010, *Hukum Progresif Suatu Pembaharuan dan Pendekatan Baru dalam Memahami Hukum*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Kansil, C.S.T, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Lubis, M. Solly, 2004, *Fisafat ilmu dan Penelitian*, Cetakan ke I, Mandar Maju, Bandung.
- M. Arief Sidharta, 2018, *Transformasi Hukum dan Hukum Progresif*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- M. Friedman, Lawrence, 2009, *Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, “The Legal System: A Sosial Science Perspektive”*, Nusa Media: Bandung.
- Mangku, Dewa Gede Sudika, 2020, *Pengantar Ilmu Hukum*, Lakeisha, Klaten.
- Mertokusumo, Sudikno, artikel “Arti Penemuan Hukum”, *Majalah Renvoi*, edisi Tahun I, No. 12, Bulan Mei 2004.
- Nasution, Bahder Johan, 2011, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Oktavia, M., & Presetyasari, C. (2020). Analisis Yuridis Pelanggaran Lalu Lintas Oleh Anak Di Bawah Umur (Studi Penelitian Di Polresta Bareleng Kota Batam). *Zona Keadilan*, 11(1), 1–12.
- Pasaribu, Chairuman, dan Sahrawardi K, 2014, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah - Lembaran Negara Nomor 6630.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah - Lembaran Negara Nomor 5893.
- Prasetyasari, C., & Ola, R. (2023). Analisis Yuridis Pengawasan Otoritas Jasa Keuangan Atas Restrukturisasi Pinjaman Di Kota Batam (Studi Penelitian Di Bpr Dana Fanindo Kota Batam). *Jurnal Politik Hukum*, 1(1), 13–25.

- Prodjodikoro, Wirjono, 2018, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Mandar Maju, Bandung.
- Rakhmat, Jalaludin, 2014, Metode Penelitian Komunikasi, Rosdakarya, Bandung.
- Rasjidi, Lili, 2008, Dasar-dasar Filsafat Dan Teori Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ray, P., Hutabarat, L., Washliati, L., & Nofrial, R. (2023). Juridical Analysis Of Supervision Of Prisoners For All Forms Of Violation Of The Law To Realize Public Order (Research Study at Class IIA Batam State Detention Center). *International Journal of Educational Review*, 3(1), 23–34.
- Rumengan, Jemmy dan Idham, 2015, Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, Bandung: Cipta Pustaka Media.
- Santoso, Lukman, 2012, Hukum perjanjian kontrak, Panduan memahami hukum perikatan dan penerapan surat perjanjian kontrak, Cakrawala, Yogyakarta:
- Satjipto, Rahardjo, 2010, Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J, 2015, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawaty, D., Nurkhotijah, S., & Fajriani, L. (2020). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Anak Yang Melakukan Tindak Pidana (Studi Penelitian Polsek Batu Ampar). *Mizan: Jurna Ilmu Hukum*, 9(2), 103–109.
- Shinta, Nandhita Luh, 2019 “Pengikatan Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Antara Penjual Dan Pembeli Di Notaris-Ppat Boyolali (Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)”.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, 2013, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: CV. Rajawali.
- Soekanto, Soerjono, 2016, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Subekti, R., 2008, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung : Intermasa).
- Suriasumantri, Jujun S., 2009, Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Suryabrata, Sumdi, 2005, Metodologi Penelitian, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- Syamsudin, 2014, Budaya Hukum Hakim Berbasis Hukum Progresif, UII Pers, Yogyakarta.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris - Lembaran Negara Nomor 549.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria - Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Utami, Putu Mahaesa Surya Putri dan I Nyoman Suyatna, 2019 “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris”, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol 7, No 3, hal 4.
- Wahid, Muchtar, 2008, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisa dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis), Republika, Jakarta.