

# Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dengan alat bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat pernyataan penyerahan hak dari pengembang PT. MU

Cecilia Masidin, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20303072&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

### <b>ABSTRAK</b><br>

Perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945; Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Salah satu cara memperoleh lahan adalah melalui jual beli yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan pemukiman, mengakibatkan makin berkembangnya usaha yang bergerak di bidang penyelenggara pembangunan permukiman. Selain tunduk pada aturan yang mengatur tentang pertanahan, mereka juga diatur oleh Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman. Meski demikian banyaknya aturan-aturan yang harus ditaati, dalam praktek sehari-hari banyak perusahaan pengembang yang meniadakan ketentuan-ketentuan tersebut dengan berbagai cara antara lain dengan terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktek jual beli tanah yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PIB), dan bahkan dibuat secara bawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) Apakah perjanjian pengikatan yang dibuat oleh pengembang secara bawah tangan adalah sah dan mengikat secara hukum? 2) Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli apabila terdapat cacat hukum dan wanprestasi dalam perjanjian secara bawah tangan tersebut? dan 3) Solusi apa yang dapat dilakukan jika terjadi hal demikian? Penelitian ini bersifat Normatif Bmpiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Dari hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Perlindungan hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap pemenuhan hak-hak para pihak sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara hukum terhadap pihak ketiga, sehingga penyelesaian yang dapat diambil adalah secara musyawarah mufakat atau melalui badan

peradilan. Berbeda halnya dengan kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notarial yang bersifat akta otentik, sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik, dan mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

<hr>

<b>ABSTRACT</b><br>

Proper, healthy, safe, harmonious and well-organized housing and residence is one of the basic human needs and forms a significant factor in the increase of dignity and prestige, quality of Life and public welfare in a fair and prosperous society based on Pancasila and the Constitution of 1945; Land is essential in the life of the Indonesian nation. One of the ways to acquire land is through sale and purchase stipulated in Government Regulation Number 24 of the year 1997 concerning Land Registration and Government Regulation Number 37 of the year 1998 concerning Regulations on the Function of Land Titles Registrar / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) which has to be executed before an authorized official. With the increasing demand for housing, resulting in the growing business engaged in organizing the construction of residences. Other than complying with the rules of land regulations, they are also governed by Law Number 4 of the year 1992 concerning housing and residence. Despite so many rules to comply with, in day to day practice there are many developers trying to get around such regulations in various ways, among others, by law breakthrough which has been practiced until nowadays in the sale and purchase of land by creating a binding sale and purchase deed (PJB), and even made unofficially. The purpose of this research is to find out : 1) If the binding agreements unofficially made by the developers are valid and legally binding? 2) What about the legal consequences and legal protection for purchasers in the event of legal flaws or default under the unofficial agreements? and 3) What solutions are taken in the occurrence of such situations? This research is empirical normative, while the data is obtained through library research and field research. From the results of this research it is concluded that legal protection in the event of default by any party in a binding agreement of sale and purchase against the fulfillment of rights of the parties highly depends on the legal force of the binding agreement of sale and purchase made, if a deed is unofficially made then its protection shall be in accordance with the protection of an unofficial deed and shall not have legal force of evidence against any third party, thus the settlement taken shall be through a mutual consensus or through the court of justice. On the other hand, the legal force of a binding agreement of sale and purchase deed of land rights made by a Notary in the implementation of the making of its Sale and strong as such deed is a notary deed which constitutes an authentic deed, thus its legal force of protection shall be in accordance with the protection of an authentic

deed, and shall have legal force of evidence against any third party. The means to assign land rights through National Land Agency I Badan Perlanahan Nasional (BPN) is a sale and purchase deed made by a Land Titles Registrar / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).