

Tinjauan yuridis kekuatan mengikat perjanjian pengikatan jual beli ppjb sebagai tahapan pendahuluan dalam jual beli tanah studi kasus putusan mahkamah agung nomor 731k pdt 1996 dan nomor 2728 k pdt 2011 = Legal analysis of the sale and purchase agreement commitment binding power as a preliminary stage of land acquisition case study of indonesia supreme court verdict number 731k pdt 1996 dan nomor 2728 k pdt 2011

Harry Syahputra, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20423443&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) terhadap obyek hak atas Tanah, dalam perkembangannya dalam masyarakat PPJB ini lahir dikarenakan adanya keinginan dalam mengikatkan niat baik dalam kegiatan jual beli tanah, dimana umumnya PPJB ini dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya dikarenakan alasan administratif seperti belum disertipikatkan objek yang akan diperjual-belikan, pelunasan pembayaran yang memerlukan tahapan-tahapan pembayaran atau juga dikarenakan proses balik nama sertipikat dari nama penjual tanah terdahulu menjadi nama penjual tanah yang akan dilakukan proses jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam pelaksanaan PPJB ini sendiri sering kali menimbulkan permasalahan seperti sengketa kepemilikan yang dapat ditimbulkan dengan adanya PPJB dan juga seperti sengketa tanah dimana hanya melalui PPJB, tanah yang akan diperjual-belikan tersebut sudah beralih penguasaan fisiknya dan bahkan beralih penguasaan sertipikatnya. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 731K/Pdt/1996 dan Nomor 2728 K/Pdt/2011 ini, timbul sengketa terhadap kepemilikan tanah yang bersumber pada PPJB yang menjadi dasar perikatan dimana dalam hal belum dilakukan perjanjian jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun kepemilikan terhadap objek tanah sudah beralih dengan PPJB sebagai dasar. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pemahaman yang berkembang dalam masyarakat umum dimana tidak semua masyarakat paham bahwa yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah hanyalah perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT dengan menggunakan Akta Jual Beli. Sebagian masyarakat menganggap bahwa dengan dilakukan PPJB maka kepemilikan tanah sudah beralih dan si pembeli tanah sudah berhak atas kepemilikan tanah dan berhak menguasai secara fisik objek tanah tersebut.

<hr><i>In society growth of The Sale and Purchase Agreement Commitment of the Land. This agreement was firm because of goodwill realization of society in land acquisition activity. A few reason that The Sale and Purchase Agreement Commitment was made example : administration matter as the land hast certificated yet, the buyer need a terms for sinking fund of the land and transfer the name in certificated from the previous owner into a recent owner, so the sell and purchase agreement in front of official land deed maker cant be held . The Sale and Purchase Agreement Commitment development in society cause problems as the ownership of land dispute and the transfer of land ownership only using The Sale and Purchase Agreement Commitment not The Sale and Purchase Agreement by official land deed maker. In Case Study of Indonesia Supreme Court verdict number 731K/Pdt/1996 dan Nomor 2728 K/Pdt/2011, the dispute was cause by transfer of land ownership using The Sale and Purchase Agreement Commitment and not by The Sale and Purchase Agreement of official land deed maker. This situation shown us that in general

society, The Sale and Purchase Agreement Commitment still not applied as it purpose, because according to them, The Sale and Purchase Agreement Commitment is the official law action to transfer the ownership or land and by using The Sale and Purchase Agreement Commitment, they thought they own the land.</i>