

# Perlindungan pihak yang beritikad baik dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berlapis dengan kausa utang piutang: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4136 K/PDT/2022 = Protection of parties who have good faith in a Sales and Purchase Agreement (PPJB) layered with debts and receivables: Study of Supreme Court Decision Number 4136 K/Pdt/2022

Nabila Shafira Karenina, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920540253&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini menganalisis tentang kedudukan pembeli dalam peralihan hak atas tanah dengan PPJB berlapis yang berkaitan dengan pencatatan dalam daftar umum dan sertipikat hak atas tanah, serta penerapan prinsip itikad baik terhadap pembeli dalam PPJB berlapis dengan kausa pengakuan utang dan harga belum lunas setelah dikuasai fisiknya. Permasalahan yang dibahas adalah penentuan kriteria pembeli yang beritikad baik dan bentuk perlindungan yang diberikan kepadanya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4136 K/Pdt/2022. PPJB sebagai perjanjian awalan digunakan untuk mengikat penjual dan pembeli dalam sebuah transaksi sebelum dilanjutkan ke pembuatan AJB. PPJB berlapis adalah saat sebuah bidang tanah dan/atau bangunan dibebankan sebagai objek hukum dalam 2 (dua) buah akta PPJB yang berbeda dalam waktu yang bersamaan. Keberadaan PPJB berlapis tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dan berpotensi untuk diperkarakan sebab mengundang kerugian dari pihak pembeli yang beritikad baik. Sehingga perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sesuai dengan yang tercantum dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir ke-XI. Tesis ini disusun dengan menggunakan metode penelitian doktrinal. Dalam kasus ini, kedua pembeli dianggap tidak beritikad baik karena menjalankan PPJB berdasarkan kausa utang piutang dan seolah-olah telah menguasai fisik objek tanah meskipun belum melunasi pembayaran.

.....This thesis analyzes the position of buyers in the transfer of land rights with layered PPJB which is related to recording in the public register and land rights certificates, as well as the application of the principle of good faith towards buyers in layered PPJB with the reasons for recognizing debt and the price has not been paid off after physical possession. The issues discussed are determining the criteria for buyers who have good intentions and the form of protection given to them in the Supreme Court Decision Number 4136 K/Pdt/2022. PPJB as a preliminary agreement is used to bind the seller and buyer in a transaction before proceeding to making the AJB. Layered PPJB is when a plot of land and/or building is charged as a legal object in 2 (two) different PPJB deeds at the same time. The existence of layered PPJBs is not in accordance with applicable law and has the potential to be sued because it invites losses from buyers who have good intentions. So protection must be given to buyers with good intentions in accordance with what is stated in SEMA Number 7 of 2012 point XI. This thesis was prepared using doctrinal research methods. In this case, the two buyers were deemed not to have good intentions because they carried out the PPJB based on debt and receivables and as if they had physical control of the land object even though they had not yet paid off the payment.