

# Kepastian Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah dalam Transaksi Jual Beli yang Mana Penjual Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/PT.BDG) = Legal Certainty for Buyers of Land Rights in Purchase Transactions Where the Seller Defaults (A Study of Bandung High Court Decision Number: 8/PDT/2022/PT.BDG)

Muhammad Bintang Naufaldy, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920540786&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pada transaksi jual beli hak atas tanah yang terdampak oleh tindakan wanprestasi oleh penjual, kepastian hukum bagi pembeli menjadi landasan esensial yang mendukung stabilitas dan kepercayaan dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah yang baik dan benar. Oleh sebab itu, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli maupun penjual sehingga dapat menjaga integritas dalam transaksi jual beli hak atas tanah. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini mengenai kepastian hukum terhadap pembeli hak atas tanah dalam transaksi jual beli yang mana penjual wanprestasi dan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya memberikan kepastian hukum kepada para pihak mengenai pengosongan rumah sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 8/PDT/2022/PT.BDG. Metode penelitian yang digunakan adalah doktrinal dengan tipe penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder. Analisis data dengan cara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kepastian hukum ini melibatkan aspek-aspek krusial seperti validitas transaksi saat semua pihak menandatangani akta, pemenuhan persyaratan pembayaran, dan persetujuan PPAT. Selain itu, subjek hukum dan objek transaksi harus diidentifikasi secara jelas dan mematuhi semua persyaratan hukum, termasuk legalitas kepemilikan dan ketentuan lingkungan. Proses eksekusi putusan Pengadilan adalah langkah akhir jika penjual tidak mematuhi keputusan, memastikan pemilik baru dapat mengambil kendali fisik atas tanah. Selanjutnya, PPAT juga memiliki kewenangan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai pentingnya mencantumkan klausula pengosongan rumah dalam akta. Klausula ini, meskipun tidak wajib, dapat memberikan dasar hukum yang kuat dan memberlakukan sanksi denda jika perjanjian tidak dipatuhi. Selain menyusun akta jual beli, PPAT juga memiliki peran dalam mengarahkan pembuatan akta tambahan dalam kapasitasnya sebagai Notaris, seperti perjanjian pengosongan rumah yang berbentuk Notariil, untuk memastikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

.....In the transaction of buying and selling land rights affected by the seller's default, legal certainty for the buyer becomes an essential foundation supporting stability and trust in the proper implementation of land rights transactions. Therefore, Notaries and Land Deed Officials (PPAT) must provide legal protection to both buyers and sellers to maintain integrity in land rights transactions. The issue raised in this research pertains to legal certainty for buyers of land rights in transactions where the seller defaults and the role of Land Deed Officials in ensuring legal certainty for all parties regarding vacant possession of the house, as stated in Bandung High Court Decision Number: 8/PDT/2022/PT.BDG. The research method employed is doctrinal with a descriptive analytical approach. Secondary data is used for analysis, conducted qualitatively. The findings of this study indicate that legal certainty involves crucial aspects such as transaction validity

when all parties sign the deed, fulfillment of payment requirements, and PPAT approval. Furthermore, legal subjects and transaction objects must be clearly identified and comply with all legal requirements, including ownership legality and environmental regulations. The court's execution process is the final step if the seller fails to comply, ensuring the new owner can take physical control of the land. Additionally, PPAT also has the authority to provide legal counseling to parties regarding the importance of including the vacant possession clause in the deed. Although not mandatory, this clause can establish a strong legal basis and impose fines if the agreement is not adhered to. Besides drafting the deed, PPAT also guides the creation of additional deeds in their capacity as a Notary, such as the Notarial vacant possession agreement, to ensure legal certainty in land transactions.