

ANALISIS YURIDIS MENGENAI KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH BERSERTIFIKAT

Oleh:

Chandra Satrya Silitonga¹⁾

Fita Mawarti Waruwu²⁾

Alusianto Hamonagan³⁾

Universitas Darma Agung, Medan^{1,2,3)}

E-mail:

chandrasilitonga@gmail.com¹⁾

fitawaruwu@gmail.com²⁾

Alusiantoh710@gmail.com³⁾

ABSTRACT

This study aims at discussing the juridical analysis of the legal force of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) on certified land. The type of research used is a normative juridical research method that is sourced from library research and interviews. The data collection technique was carried out by means of a literature study. The results show that if the Sale and Purchase Binding Agreement is canceled it will result in the cancellation of the agreement, paying the compensation suffered, carrying out the agreement at the same time paying compensation or canceling the agreement accompanied by payment of compensation so that the parties can be subject to fines that must be paid by the buyer to the seller or Buyers and sellers are obliged to return the money that has been paid by the buyer under various conditions. If one of the parties defaults, it will receive preventive legal protection, namely before the default occurs. Legal protection for the parties is also very dependent on the strength of the Sale and Purchase Binding Agreement made, namely if it is made by or before a Notary then the Deed automatically becomes a Notary Deed so that the power of protection is in accordance with the protection of the authentic deed.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement, Authentic Deed, Legal Force, Legal Protection*

ABSTRAK

Studi ini membahas analisis yuridis mengenai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah bersertifikat. Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian yuridis normative yang bersumber pada studi kepustakaan dan wawancara. Teknik pengumpulan data dilakukan secara studi pustaka. Hasil yang diperoleh adalah apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan akan berakibat padapembatalan (pemutusan) perjanjian, membayar ganti rugi yang di derita, melaksanakan perjanjian sekaligus membayar ganti rugi ataumembatalkan perjanjian disertai pembayaran ganti rugi sehingga para pihak dapat dikenakan denda yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli dan penjual wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan pembeli dengan berbagai ketentuan. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akan mendapat perlindungan hukum secara *preventif* /pencegahan yakni sebelum terjadinya wanprestasi. Perlindungan hukum bagi para pihak juga sangat bergantung kepada kekuatan dari Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat, yaitu apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Kata Kunci : *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Otentik, Kekuatan Hukum, Perlindungan Hukum*

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki andil berarti bagi kehidupan orang, dimana beberapa besar dari kehidupan orang amat tergantung pada tanah. Orang hidup serta melaksanakan aktifitasnya diatas tanah. Dengan begitu orang senantiasa berupaya buat mempunyai serta memahami tanah. Kerap kali kemampuan atas tanah berlawanan dengan peraturan perundang-undangan yang melandasi tanah itu. Orang melaksanakan bermacam perihal buat bisa memahami tanah, tercantum menjaga dari pihak lain yang mengusik kepemilikan tanah itu alhasil negeri bertanggung jawab buat menata keberadaannya.

Penguasaan Negeri atas tanah dibedakan jadi dua kemampuan ialah penguasaan langsung serta penguasaan tidak langsung. Bagi Sunarjati Hartono, tanah yang dipahami langsung oleh negeri serta setelah itu diucap dengan cara pendek selaku tanah negeri. Ada pula hak memahami negeri tidak langsung merupakan hak memahami negeri kepada tanah yang sudah dihaki perseorangan ataupun diucap dengan tanah negeri tidak bebas.

Tanah yang belum bersertifikat ialah tanah yang belum dibukukan, hingga seorang yang berterus terang selaku yang berkuasa atas tanah serta ataupun gedung yang diakui selaku owner dengan cara yuridis resmi merupakan pada dikala cara terbitnya pesan ketetapan hak dari Tubuh Pertanahan Nasional. Aksi hukum dalam pancaroba hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh serta dihadapan Pejabat Kreator Akta Tanah(berikutnya diucap PPAT) yang diucap dengan Akta Jual Beli(berikutnya diucap AJB). Pancaroba hak atas tanah dengan teknik jual beli yang dicoba dihadapan Pejabat Kreator Akta Tanah dicoba dengan cara jelas serta kas, sebab akta yang terbuat dihadapan Administratur Kreator Akta Tanah ialah sesuatu bukti kalau peralihan hak atas tanah itu dicoba dengan jelas bersumber pada perjanjian dan itikad bagus kedua koyak pihak serta pembayarannya dicoba dengan cara beres ataupun kas bersumber pada perjanjian kedua belah pihak.

Para pihak umumnya membuat akad pengikatan jual beli atas tanah ialah sekedar mengikat para pihak buat penuhi syarat- syarat pancaroba sesuatu hak atas tanah buat berikutnya dicoba pengalihan julukan dari pedagang jadi atas julukan konsumen atas akta hak kepunyaan atas tanah sehabis penandatanganan akta jual beli. Tetapi sesuatu akad tidak selamanya bisa berjalan cocok dengan perjanjian yang di idamkan oleh para pihak. Dalam situasi khusus bisa ditemui terbentuknya bermacam perihal, yang bisa berdampak sesuatu akad hadapi pembatalan, bagus dibatalkan oleh para pihak ataupun atas perintah majelis hukum. Berdasarkan uraian diatas , penulis tertarik untuk melakukan penelitian serta menganalisis dengan judul **“Analisis Yuridis Mengenai Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Tanah Bersertifikat”**.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Perjanjian

Hukum akad diatur dalam roman III Buku Undang- Undang Hukum Awas hal akad, mempunyai karakter sistem terbuka. Dalam hukum lingkungan ataupun akad memberikan kedaulatan yang seluas- luasnya pada nilai hukum untuk melakukan perjanjian yang bermuatan apa saja, andaikan tidak melanggar peraturan perundang-ajakan, ketertiban lazim dan kesusilaan.

Untuk R. Subekti, perjanjian ialah suatu jalinan hukum antara 2 orang atau 2 pihak, berasal pada mana pihak yang satu berdaulat menuntut sesuatu dari pihak yang lain, sebaliknya pihak yang lain bertanggung jawab untuk memenuhi dorongan itu. Kebalikannya untuk Hofmaaf, akad ialah suatu jalinan hukum antara sebagian subjek- poin hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk beraga untuk cara- metode spesial pada pihak yang lain, yang berdaulat atas aksi yang sedemikian itu. Untuk Abdul Kadir Muhammad, akad ialah jalinan hukum yang terangkai antara orang yang satu dengan

yang lain karena kelakuan, kejadian, atau situasi, walhasil dapat dikatakan jika akad itu terdapat dalam pandangan hukum harta kekayaan, hukum kekeluargaan, hukum waris, dan dalam pandangan hukum orang. Kebalikannya pengertian akad dalam Buku Undang-Undang Hukum Awas diatur dalam Artikel 1313 yang bersuara“ suatu akad ialah suatu kelakuan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu oranglain atau lebih”.

Pengertian Perjanjian Jual Beli

Sebutan jual beli berawal dari sebutan *Koop en Verkoop*(Bahasa Belanda), ialah *Koop* maksudnya pembelian, *Koopen* maksudnya membeli serta *Verkoop* maksudnya pemasaran, *Verkopen* artinya menjual, dimana perihal ini membuktikan kalau terdapat aksi membeli disatu pihak serta terdapat aksi menjual di lain pihak. Sebutan ini membuktikan sesuatu aksi timbal balik. Dalam sebutan Inggris:“ *sale*” yang maksudnya pemasaran, to *sale* maksudnya menjual, sebutan Bahasa Perancis:“ *vente*” yang maksudnya pemasaran.

Perjanjian jual beli diatur dalam artikel 1457- pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(*KUHPer*) yang ialah salah satu tipe perjanjian ataupun persetujuan spesial. Dalam pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata(*KUHPer*) diatur mengenai penafsiran jual beli ialah mengatakan“ jual beli ialah sesuatu akad dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya buat memberikan sesuatu barang serta pihak lain buat melunasi harga yang sudah dijanjikan”.

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli(*PPJB*) lahir dampak terdapatnya watak terbuka begitu juga tercantum dalam Novel III Buku Hukum Hukum Awas, yang membagikan independensi seluas- luasnya pada subyek hukum buat melangsungkan akad yang bermuatan apa saja serta berupa apa saja, andaikan tidak melanggar peraturan

perundang-undangan, kedisiplinan biasa serta kesusilaan.

Akad pengikatan jual beli(*PPJB*) lahir selaku hukum dampak terhambatnya ataupun ada sebagian persyaratan yang ditetapkan oleh hukum yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah yang bisa membatasi terbentuknya penanganan bisnis dalam jual beli hak atas tanah dampak bermacam persyaratan yang diresmikan hukum, semacam dalam membuat akta jual beli yang ialah salah satu persyaratan buat melaksanakan balik julukan, hingga jual beli wajib sudah beres, sehabis itu akta jual beli bisa terbuat dihadapan *PPAT*.

3. METODE PELAKSANAAN

Sifat riset yang dipakai dalam penyusunan riset ini merupakan deskriptif analisa, ialah melukiskan dan menguraikan seluruh informasi yang didapat serta hasil riset daftar pustaka yang berhubungan dengan kepala karangan penyusunan hukum yang dengan cara nyata serta rinci setelah itu dianalisis untuk menanggapi kasus yang diawasi. Riset ini membidik pada riset hukum yuridis normatif. Dalam riset hukum normatif yang diawasi cuma materi pustaka ataupun informasi inferior, yang melingkupi materi pokok, inferior serta tertier ataupun riset kesusastraan yang terdiri atas:

- a) Materi hukum pokok didapat lewat tanya jawab kepada Ayah Bangun Nababan S. H., Meter. Kn, Kantor Notaris atau *PPAT* Bangun Nababan S. H., Meter. Kn, Siborong- borong, Sumatera Utara.
- b) Materi hukum inferior ialah materi yang membagikan uraian hal materi hukum pokok semacam, hasil buatan objektif para ahli, hasil- hasil riset ataupun opini para ahli serta pakar hukum. Dalam perihal ini dipakai, hasil buatan objektif para ahli yang berbentuk teori- teori serta pula hasil- hasil riset dan opini para ahli serta pakar hukum.
- c) Materi hukum tersier ialah materi yang membagikan petunjuk ataupun

uraian kepada materi hukum pokok serta materi hukum inferior, misalnya materi dari alat internet, kamus, ensiklopedia, indikator tertimbun, serta sebagainya

Analisa ini dicoba dengan kualitatif. Hal aktivitas analisa isi dalam riset ini merupakan memilah Pasal- Pasal akta ilustrasi ke dalam jenis yang pas. Sehabis analisa informasi berakhir, hingga hasilnya hendak dihidangkan dengan cara deskriptif ialah dengan jalur mengatakan serta melukiskan apa terdapatnya cocok dengan kasus yang diawasi dari informasi yang didapat.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Bersertifikat

Perjanjian pengikatan jual beli yang terjalin sebab sesuatu akad begitu juga diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang bersuara“ sesuatu akad merupakan sesuatu aksi dengan mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain ataupun lebih”. Alhasil bisa dikenal kalau akad pengikatan jual beli terjalin sebab terdapatnya aksi hukum antara pihak yang sudah melaksanakan perjanjian.

Perjanjian pengikatan jual beli bisa dibidang legal bila sudah cocok serta penuhi ketentuan legal nya perjanjian, semacam yang tertera dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ialah:

1. Harus adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu perjanjian,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan oleh para pihak yang akan mengikatkan dirinya untuk melakukan perjanjian,
3. Adanya suatu hal tertentu yang akan menjadi objek perikatan, serta
4. Suatu sebab yang halal dimana tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan ketertiban umum.

Begitu juga tertuang dalam Pasal 1339 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

kalau“ sesuatu akad tidak cuma mengikat buat keadaan dengan jelas yang diklaim didalamnya, namun pula buat seluruh suatu yang bagi watak akad, diwajibkan oleh kepantasan, Kerutinan ataupun Hukum”.

Dengan terdapatnya tutur sepakat kedua belah pihak dalam perjanjian itu hingga telah mengikat kedua belah pihak kepada akad yang sudah terbuat. Akad pengikatan jual beli itu tercantum akad obligatoir, dimana akad itu telah mempunyai hak serta peranan untuk para pihak, ialah pedagang harus serta terikat buat memberikan benda diartikan serta konsumen harus serta terikat buat melaksanakan pembayaran. Tetapi, meski sudah terjalin akad, namun tidak berarti kalau konsumen sudah jadi owner benda yang berhubungan sebab terjalin tutur akur yang melahirkan akad wajib diiringi dengan cara penyerahan(laving) barang yang jadi subjek akad, dengan tujuan alihkan hak kepunyaan dari barang itu.

Penyerahan kepada barang dalam jual beli terdiri dari 2 faktor ialah penyerahan jelas(feitelijke levering) serta penyerahan yuridis(juridische levering). Pada dasarnya penyerahan dicoba terkait dari subjek jualnya(barang beranjak ataupun barang tidak beranjak). Dalam jual beli itu subjek jualnya tidak bisa dalam status bentrokan ataupun lagi dijamin pada pihak lain serta lain serupanya. Pada dikala terbuat akad pengikatan jual beli belum terjalin penyerahan jelas serta penyerahanyuridis, sebab akad ini sedang akad kata pengantar saat sebelum melaksanakan jual beli.

Akad pengikatan jual beli atas tanah dicoba buat mengamankan kebutuhan calon pedagang serta konsumen sekalian buat meminimalisir mungkin terbentuknya bentrokan antara para pihak yang terpaut. Hingga calon pedagang serta konsumen bertanggung jawab buat menaati akar dari akad yang sudah disetujui kedua koyak pihak itu. Semacam yang diartikan dalam Pasal 1338 Ayat(1) Kitab Hukum Hukum Perdata sebenarnya“ seluruh akad yang terbuat dengan cara legal legal selaku hukum untuk mereka yang buatnya”.

Dikerjakannya pembuatan akad pengikatan jual beli yang terbuat dihadapan ataupun atau oleh Notaris hingga akta akad pengikatan jual beli jadi suatu akta yang asli. Sebab sudah terbuat cocok dengan ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ialah dengan determinasi serta ketentuan dalam pembuatan akta asli selaku selanjutnya:

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat umum atau oleh dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang membuat akta itu.

Dalam pembuatan akta asli administratur terikat pada ketentuan serta determinasi dalam hukum, alhasil perihal itu lumayan ialah agunan bisa dipercayainya administratur itu, isi dari akta asli itu lumayan dibuktikan oleh akta itu sendiri serta Notaris tidak membela pada salah satu orang saja serta melindungi kebutuhan para pihak dengan cara adil.

Akta asli yang terbuat oleh Notaris yang jadi pembuktian yang sempurna ataupun selaku perlengkapan fakta untuk para pihak bila sesuatu kala terbentuknya bentrokan. Hingga, akta akad pengikatan jual beli itu bisa jadi perlengkapan fakta tercatat buat meyakinkan bukti, dimana daya akta asli terdapat pada akta aslinya. Artinya perlengkapan fakta tercatat merupakan seluruh suatu yang muat tanda- tanda bacaan yang dimaksudkan buat melimpahkan isi batin ataupun buat mengantarkan buah benak seorang serta dipergunakan selaku pembuktian. Dengan begitu, suatu yang tidak muat isyarat pustaka, ataupun walaupun muat isyarat pustaka, hendak namun tidak memiliki buah benak, bukanlah tercantum dalam penafsiran perlengkapan fakta tercatat ataupun pesan. Hingga dengan begitu akta asli ialah perlengkapan fakta tercatat.

Hingga akta perjanjian pengikatan jual beli yang terbuat dihadapan Notaris yang sudah jadi akta asli yang memiliki daya pembuktian sempurna sebab akta asli membagikan angka kejelasan hukum, kalau perjanjiannya betul- betul ditulis serta diakui keabsahannya dengan cara hukum alhasil bisa dijadikan perlengkapan fakta yang kokoh jika terjalin bentrokan hukum. Tetapi Akta yang terbuat di hadapan notaris tidak lumayan penuh wujud serta watak akta begitu juga tertuang dalam Pasal 38 UUJN selaku persyaratan akta asli, melainkan akta itu pula wajib terbuat didasarkan atas metode ataupun cara pembuatan akta yang cocok dengan peraturan perundang- undangan serta tidak melanggar hukum, supaya akta itu sah begitu juga akta asli yang memiliki daya pembuktian sempurna.

Akta otentik mempunyai kekuatan yang kuat dikarenakan memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut :

1. Daya pembuktian lahir akta otentik Bersumber pada dasar legal *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti kalau sesuatu akta yang lahirnya nampak selaku akta asli dan penuh syarat- syarat yang sudah ditetapkan, akta itu legal ataupun bisa dikira selaku akta asli, hingga teruji kebalikannya. Daya pembuktian lahir ini untuk kebutuhan ataupun profit serta kepada tiap orang, serta tidak terbatas pada para pihak saja. Hingga, otentiknya suatu akta ialah agunan atas kejelasan hukum, serta bisa membagikan proteksi untuk para pihak kala akad pengikatan jual beli itu terbuat dengan menjajaki filosofi habitat yang terdapat.
2. Daya pembuktian formil akta otentik Kalau akta asli meyakinkan bukti dari apa yang diamati, didengar, dicoba administratur dimana pembuktian bukti dari penjelasan administratur selama hal apa yang dicoba serta dilihatnya serta sudah tentu bertepatan pada serta tempat akta terbuat dan kemurnian ciri tangan.

Bila akad pengikatan jual beli terbuat oleh administratur biasa yang tidak berhak hingga akad pengikatan jual beli itu jadi akta dibawah tangan. Dalam daya pembuktian akta dibawah tangan diharuskan membetulkan(berterus terang) ataupun membantah ciri tangannya, sebaliknya untuk pakar warisnya lumayan cuma menerangkan kalau seorang itu tidak tahu hendak ciri tangan ataupun catatan itu(Artikel 2 S 1867 Nomor. 29, 289 Rbg, 1876 BW). Bila ciri tangan pada akta dibawah tangan itu diakui oleh yang berhubungan, akta itu ialah fakta sempurna yang legal kepada para pihak yang berhubungan. kepada pihak ketiga dari sesuatu akta dibawah tangan memiliki pembuktian yang leluasa.

Dalam Artikel 1874 Buku Hukum Hukum Awas(KUHPer) melaporkan“ selaku tulisan- tulisan dibawah tangan dikira akta- akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat- surat, register- register, surat- surat hal rumah tangga serta lain- lain catatan yang terbuat tanpa perantara seseorang karyawan biasa. Dengan penandatanganan sepucuk catatan dibawah tangan dipersamakan sesuatu tanda jempol, dibubuhi dengan sesuatu statment yang bertanggal dari seseorang Notaris ataupun seseorang karyawan lain yang ditunjuk oleh hukum darimana nyatanya kalau beliau memahami sipembubuh tanda jempol, ataupun kalau orang itu sudah dipublikasikan kepadanya, kalau isinya akta sudah dipaparkan pada orang itu, serta kalau sehabis itu tanda jempol itu dibubuhkan dihadapan karyawan mulanya. Karyawan itu wajib mencatat catatan itu. Dengan hukum bisa diadakan aturan- aturan lebih lanjut mengenai statment serta pembukuan termaksud”.

Bisa dipaparkan kalau dalam menata hal akta dibawah tangan yang terkini memiliki daya pembuktian pada pihak ketiga bila sehabis terbuat statment didepan Notaris, dengan metode memaraf akta itu dihadapan notaris ataupun dihadapan administratur yang ditunjuk buat pengesahan ciri tangan

dengan menarangkan isinya terlebih dulu pada para pihak terkini setelah itu dicoba penandatanganan dihadapan Notaris ataupun administratur biasa yang berhak. Dalam Artikel 1880 Buku Hukum Hukum Awas pula melaporkan kalau akta dibawah tangan tidak hendak bisa memiliki daya pembuktian lahir kepada pihak ketiga lain semenjak hari dibubuhi statment oleh seseorang Notaris ataupun seseorang karyawan lain yang ditunjuk oleh hukum serta dibukukan bagi peraturan perundang- undangan ataupun semenjak harimeninggalnya sang penandatanganan ataupun salah seseorang penandatanganan ataupun semenjak hari dibuktikannya terdapatnya akta di dasar tangan itu dari akta- akta yang terbuat oleh karyawan biasa, ataupun semenjak hari diakuinya akta- akta di dasar tangan itu dengan cara tercatat olehpihaketiga yang kepada siapa akta itu dipergunakan.

Pesan dibawah tangan yang sudah didaftarkan(waarmedking) tidak memiliki daya hukum buat dijadikan selaku sesuatu perlengkapan fakta kepada pihak ketiga, hendak namun buat pihak awal serta pihak kedua bisa dijadikan selaku perlengkapan fakta selama para pihak membenarkan tandatangan serta isi akta itu, buat pesan dibawah tangan tidaksama sekali memiliki akibat kepada daya pembuktiannya sebab Notaris cuma berikan no serta membukukannya saja. Berhubungan dengan akta di dasar tangan yang sudah didaftarkan(waarmedking) oleh Notaris, daya kepada pembuktiannya serupa saja dengan akta di dasar tangan yang tidak didaftarkan maksudnya sekalipun terdapat tanda kedudukan serta ciri tangan olehNotaris kepada akta di bawahtangan itu tidak pengaruhi daya hukum kepada pembuktian.

Bersumber pada guna dan peran akad pengikatan jual beli hak atas tanah itu, dengan terbuat dihadapan Notaris alhasil jadi akta asli yang mempunyai kesahan hukum, serta mempunyai keabsahan dan memiliki daya hukum yang kokoh sebab memiliki perlengkapan fakta dengan daya pembuktian yang sempurna hendak akad para pihak buat

melaksanakan pengikatan jual beli buat berikutnya dilaksanakan aksi jual beli sehabis akta tanah keluar serta atas julukan sang pedagang serta sudah penuh persyaratan buat dikerjakannya jual beli tanah yang terbuat dihadapan Administratur Kreator Akta Tanah(PPAT).

2. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum serta memunculkan peranan. Hak serta kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, alhasil badan warga merasa nyaman dalam melakukan kepentingannya. Perihal ini membuktikan kalau proteksi hukum bisa dimaksud selaku sesuatu pemberian agunan ataupun kejelasan kalau seorang hendak mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, alhasil yang bersangkutan merasa nyaman. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kokoh dengan cara sosial, ekonomi serta politik buat mendapatkan kesamarataan sosial.

Proteksi hukum pada dasarnya difungsikan selaku sesuatu kondisi kepada kehadiran hukum itu sendiri dalam perihal menata hubungan- hubungan yang ada di dalam warga. Jadi pada dasarnya membahas hukum serupa dengan membahas penafsiran hukum itu sendiri, sebab ialah elemen- elemen dari tujuan hukum itu sendiri.

Bagi wirjono prodjodikoro kalau proteksi hukum merupakan sesuatu usaha proteksi yang diserahkan pada poin hukum, kepada apa yang dikerjakannya buat menjaga ataupun mencegah kebutuhan serta hak poin hukum itu.

Proteksi hukum akta Akad Pengikatan Jual Beli(PPJB) pula berdasarkan Artikel 1338 KUHPerduta yang bersumber pada dasar independensi berkontrak, dan hasrat bagus dari para pihak buat penuh perjanjian yang sudah terbuat. Perihal ini cocok dengan daya pembuktian kepada akta itu sendiri yakni proteksi hukum

kepada pelampiasan hak- hak para pihak bila salah satu pihak melaksanakan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB) ialah bersumber pada daya dari Akad Pengikatan Jual Beli(PPJB) yang terbuat, ialah bila terbuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya cocok dengan proteksi akta dibawah tangan, sebaliknya bila terbuat oleh ataupun dihadapan Notaris hingga dengan sendirinya aktanya jadi akta notariil alhasil daya perlindungannya cocok dengan proteksi kepada akta asli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB) ialah sesuatu akad yang diatur dalam Hukum.

Didalam membagikan proteksi hukum untuk para pihak yang hendak melaksanakan bisnis jual beli tanah ataupun tanah serta gedung yang belum penuh ketentuan buat dibikannya Akta Jual Beli(AJB), hingga bersumber pada hukum akad yang pada dasarnya merupakan hukum akad yang legal determinasi hukum habitat, alhasil terbuat akta Akad Pengikatan Jual Beli(PPJB). Hal perihal itu diperkuat oleh determinasi dalam KUHPerduta yang membagikan independensi untuk para pihak buat membuat kalau yang memastikan sesuatu akad seluruhnya jadi wewenang para pihak. Bila didalam akad debitur sebab kesalahannya tidak melakukan prestasinya hingga beliau dibilang lupa ataupun sudah melaksanakan wanprestasi.

Proteksi hukum lain kepada akad pengikatan jual beli bersumber pada akta asli yang bisa diserahkan merupakan proteksi hukum bersumber pada perjanjian yang terbuat para pihak yang ada didalam nilai tertentu dalam akad pengikatan jual beli hak atas tanah itu.

Dapat dijelaskan bahwa perlindungan dapat dibedakan menjadi dua berdasarkan kesepakatan para pihak yakni :

- a) Proteksi hukum kepada penjual Proteksi melindungi ialah proteksi hukum yang dapt diserahkan pada calon pedagang semacam memintakan pada pihak konsumen supaya melakukan pembayaran harga yang sudah disetujui dalam waktu durasi khusus yang umumnya diiringi

dengan kompensasi serta ketentuan tertunda. Misalnya, bila konsumen itu sendiri tidakenuhi pembayaran begitu juga yang diperjanjikan dalam akad pengikatan jual beli hak atas tanah hingga hendak jadi tertunda serta umumnya pihak pedagang mengembalikan pembayaran duit yang sudah dibayarkan oleh konsumen lebih dahulu melainkan pihak konsumen memohon pengecualian Proteksi hukum reperesif ialah proteksi hukum yang bisa dicoba dalam perihal ini ialah menuntaskan bentrokan yang terjalin dengan rute litigasi lewat majelis hukum, dimana bentrokan atas akad pengikatan jual beli ialah ranah hukum dari majelis hukum. Alhasil pedagang bisa menggugat konsumen bila terjalin bentrokan. Yang didasarkan pada akad pengikatan jual beli mengenai apa saja yang ialah hak serta peranan konsumen serta pedagang terpaut dengan perjanjian yang terbuat, bila terjalin sesuatu wanprestasi ataupun tidak dipenuhinya hasil oleh pihak konsumen cocok dengan akad yang sudah disetujui sebelumnya. Hingga penanganan bentrokan itu didetetapkan tetapan majelis hukum yang memiliki daya senantiasa.

- b) Proteksi kepada calon pembeli Proteksi hukum melindungi ialah proteksi kepada konsumen dalam penerapan akad pengikatan jual beli hak atas tanah umumnya tidak hanya dicoba sengan persyaratan pula diiringi dengan permohonan pemberian daya yang tidak bisa ditarik balik. Tujuannya buat bila pihak pedagang tidakenuhi apa yang diperjanjikan lebih dahulu didalam akta Akad pengikatan jual beli itu, hingga pihak konsumen bisa menuntut serta memintakan ubah kehilangan cocok dengan perjanjian yang sudah disetujui lebih dahulu. Setelah itu buat dimintakan akad

pemberian daya yang tidak bisa ditarik balik merupakan bila seluruh persyaratan buat melaksanakan jual beli sudah terakbul, hingga pihak konsumen bisa melaksanakan pengurusan pemindahan hak atas tanah itu sekalipun pihak pedagang tidak bisa muncul dalam penandatanganan akta jual beli itu dengan bersumber pada daya yang diserahkan oleh pihak pedagang yang diformulasikan dalam akad pemberian daya yang tidak bisa ditarik balik. Pihak konsumen melaksanakan jual beli dihadapan administratur biasa yang berhak serta berperan selaku pedagang sekalian konsumen, bersumber pada daya yang didapat dari pihak pedagang yang dibuktikan dengan pesan pemberian daya. Proteksi hukum represif ialah semacam yang dicoba lebih dahulu oleh pedagang, kalau konsumen berkuasa menggugat pedagang bila terjalin bentrokan dalam penerapan akad pengikatan jual beli disebabkan pedagang melaksanakan aksi yang mudarat konsumen dalam perihal wanprestasi atau tidakenuhi hasil yang sepatutnya dipadati. Konsumen bisa menggugat pihak pedagang di majelis hukum, bila penyelesaian bentrokan dengan cara kekeluargaan ataupun perdamaian ataupun cocok dnegan yang dituangkan dalam akad pengikatan jual beli(bila dituliskan), tidak menciptakan titik jelas. Pihak konsumen berkuasa menuntut apa yang jadi haknya, yang dalam penanganan bentrokan didetetapkan oleh tetapan majelis hukum. Antara pihak pedagang serta pihak konsumen mempunyai hak serta peranan tiap- tiap cocok dengan akad yang sudah disetujui.

5. SIMPULAN

1. Dampak hukum dari pembatalan akta Akad Pengikatan Jual Beli(PPJB) yakni Pembatalan(putusan) akad,

Melakukan akad, Melunasi ubah cedera yang di berpenyakit, Malaksanakan akad sekalian melunasi ubah cedera atau Membatalkan akad diiringi pembayaran ubah cedera dalam perihal ini para pihak bisa dikenakan kompensasi yang besarnya sudah disetujui dari jumlah yang wajib dibayar konsumen pada pedagang ataupun konsumen buat setiap hari keterlambatannya. Pihak pedagang harus buat mengembalikan duit yang sudah dibayarkan oleh pihak konsumen sehabis dipotong sebagian persen dari harga jual tanah serta gedung itu selaku pengganti bayaran yang sudah dikeluarkan oleh pihak pedagang ditambah kompensasi yang wajib dibayar oleh pihak konsumen pada pihak pedagang.

2. Proteksi hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi ataupun

6. DAFTAR PUSTAKA

- Kohar. 1983. *Notaris Dalam Praktik Hukum*. Bandung: Alumni
- Budiono, Herlien. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Bandung: Media Notariat.
- H. Ali Achmad. 2004. *hukum agrarian (agraria pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Khairandy, Ridwan. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII PRESS.
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Miru, Ahmadi. 2017. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Patrudi, Kamaluddin. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press.
- ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli dibagi jadi 2 ialah proteksi hukum dengan cara preventif ataupun penangkalan ialah saat sebelum terbentuknya wanprestasi, yang bisa diserahkan dengan metode akumulasi klausula dalam akad buat membebaskan pihak yang melaksanakan wanprestasi. Setelah itu proteksi hukum represif yang dicoba sehabis terjalin bentrok ataupun kasus, ialah dengan menempuh rute penanganan diluar badan peradilan ataupun penanganan lewat badan peradilan. Proteksi hukum untuk para pihak pula sangat bergantung pada daya dari Akad Pengikatan Jual beli yang terbuat, ialah bila di buat oleh ataupun di hadapan Notaris maka dengan sendirinya Aktanya menjadi Akta Notaril alhasil kekuatan perlindungannya cocok dengan proteksi kepada akta asli.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 2011. *azas-azas hukum perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Prodjohamidjojo. Martiman. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung: Mandar Maju.
- R. Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.
- Salim, H.S. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Siregar, Gomgom T.P. 2020. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: CV. Sentosa Deli Mandiri.
- Purba, Onan, Ria Sintha Devi, *Hukum Acara*, Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah AQLI, Medan, Maret 2021.