

RINGKASAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang selanjutnya disebut PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, sehingga hanya menimbulkan perikatan untuk dilaksanakan di kemudian hari yang dituangkan dalam perjanjian utamanya yaitu Akta Jual Beli. PPJB dibuat untuk membantu proses jual beli ketika syarat - syarat belum terpenuhi, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli belum bisa dilakukan. PPJB belum memberikan peralihan hak atas tanah, sehingga kepemilikan objek tanah jual beli masih belum beralih dari pemilik tanah kepada pembeli. Namun pada kenyataannya, masih terdapat pihak yang menganggap bahwa PPJB telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, salah satunya adalah pada kasus jual beli tanah sebagaimana terdapat dalam Perkara Nomor 3753 K/Pdt/2020.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi keabsahan PPJB yang dibayar lunas serta akibat hukumnya dalam Putusan MA Nomor 3753 K/Pdt/2020, untuk menganalisis dan mengidentifikasi pertimbangan majelis hakim MA dalam perkara tersebut tentang PPJB yang dianggap sebagai perjanjian umum yang belum mengalihkan kepemilikan, dan untuk menganalisis dan mengidentifikasi perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibayar lunas dalam putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif, dengan menggunakan spesifikasi penelitian inventarisasi hukum positif, dan menemukan hukum *in concreto*, menggunakan data sekunder, dan menggunakan analisis normatif kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum PPJB Nomor 60 tanggal 29 Januari 2007 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 merupakan perjanjian pendahuluan berbentuk akta otentik yang hanya menimbulkan hubungan perikatan untuk dilaksanakan di kemudian hari melalui AJB. Karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, maka PPJB tersebut merupakan perjanjian yang sah sehingga menimbulkan akibat hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 dianggap tepat karena menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan melalui akta otentik berupa AJB yang dibuat oleh PPAT, sedangkan PPJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris. Perlindungan hukum preventif pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 terhadap pembeli yang telah membayar lunas melalui ketentuan Pasal 1338 dan 1267 KUHPdata, dan secara represif melalui mekanisme gugatan ke pengadilan untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau pembatalan disertai dengan ganti kerugian. Disarankan agar notaris memberikan pemahaman yang jelas mengenai fungsi PPJB, serta mendorong segera penyusunan AJB oleh PPAT setelah terpenuhinya syarat-syarat perjanjian guna menjamin kepastian hukum. Pembeli juga diharapkan menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku apabila pihak penjual wanprestasi.

SUMMARY

The Sale and Purchase Agreement, hereinafter referred to as the PPJB, is a preliminary agreement that is obligatory in nature, so that it only creates an obligation to be carried out at a later date which is stated in the main agreement, namely the Sale and Purchase Deed. The PPJB is made to assist the sale and purchase process when the conditions have not been met, so that the signing of the Sale and Purchase Deed cannot be carried out. The PPJB has not provided a transfer of land rights, so that ownership of the object of the sale and purchase of land has not yet been transferred from the landowner to the buyer. However, in reality, there are still parties who consider that the PPJB has transferred ownership rights to the land, one of which is in the case of the sale and purchase of land as stated in Case Number 3753 K / Pdt / 2020.

The purpose of this study is to analyze and identify the validity of PPJB that is fully paid and carried out in good faith and its legal consequences in Supreme Court Decision Number 3753 K/Pdt/2020, to analyze and identify the considerations of the Supreme Court panel of judges in the case regarding PPJB which is considered a general agreement that has not transferred ownership, and to analyze and identify legal protection for buyers in a sale and purchase agreement that is fully paid and carried out in good faith in the decision. The research method used is Normative Jurisprudence, using positive legal inventory research specifications, and finding in concreto law, using secondary data, and using qualitative normative analysis.

The results of the study show that the legal standing of PPJB Number 60 dated January 29, 2007 in the Supreme Court Decision Number 3753 K/Pdt/2020 is a preliminary agreement in the form of an authentic deed that only creates a binding relationship to be implemented in the future through AJB. Because it has met the requirements for a valid agreement according to Article 1320 of the Civil Code and does not conflict with statutory provisions, the PPJB is a valid agreement that gives rise to legal consequences in the form of rights and obligations for the parties. The Supreme Court Decision Number 3753 K/Pdt/2020 is considered appropriate because it emphasizes that the transfer of land rights can only be proven through an authentic deed in the form of AJB made by a PPAT, while the PPJB is an authentic deed made by a notary. Preventive legal protection in the Supreme Court Decision Number 3753 K/Pdt/2020 against buyers who have paid in full through the provisions of Articles 1338 and 1267 of the Civil Code, and repressively through a lawsuit mechanism to the court to demand the implementation of the agreement or cancellation accompanied by compensation. It is recommended that notaries provide a clear understanding of the function of PPJB, and encourage the immediate preparation of AJB by PPAT after the terms of the agreement have been met in order to ensure legal certainty. Buyers are also expected to take legal action in accordance with applicable regulations if the seller is in default.