

ABSTRAK

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli hak atas tanah yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT, deskripsi kasus penulisan ilmiah terkait wanprestasi pada Putusan No.17/Pdt.G/2011/PN.Smg. Masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah kekuatan hukum akta perjanjian jual beli (PJB) dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti otentik, akibat hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) telah melakukan wanprestasi serta perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah kekuatan hukum akta perjanjian jual beli (PJB) dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti otentik dalam perjanjian peralihan hak, akibat hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) telah melakukan wanprestasi serta perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan *socio-legal research* yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini pada akhirnya memberikan jawaban bahwa kekuatan hukum PPJB sebagai alat bukti otentik dalam perjanjian peralihan hak adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik. Mengenai akibat hukum jika salah satu pihak dalam perjanjian PPJB telah wanprestasi maka perjanjian itu batal demi hukum, selain itu perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam PPJB adalah kembali kepada kekuatan dari PPJB yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Saran dari penelitian ini adalah sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.

Kata Kunci: *Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Notaris*

ABSTRACT
WEBPRESTATI OF BUYING BUYING AGREEMENT MADE BY
NOTARIS
(Study of Decision Number: 17 / Pdt.G / 2011 / PN.Smg)

PPJB is a preliminary agreement on land rights agreement which will be signed and signed in front of PPAT, description of scientific writing related case of wanprestasi on Decision No.17 / Pdt.G / 2011 / PN.Smg between Ispriyanto and Wahyuning Sri Suherti as the plaintiff with Mukarso Setyo Santoso and Ika Rosdiana as the defendant who in the sitting of the case presented by the plaintiff explained that the defendant for various unfounded reasons has been intentionally not to accept the remaining repayment of Rp. 100.000.000, - from the Plaintiffs, so that the defendants have committed a penalty that harms the plaintiffs as a good-faith buyer.

The problem studied in this research is the legal power of the deed of sale and purchase agreement made by Notary as authentic evidence in the transitional agreement, due to law if one of the parties in the sale and purchase agreement has made a breach and legal protection against the fulfillment the rights of the parties if either party has defaulted in the buy and sell binding agreement.

The method used in this research is with socio-legal research approach that comes from collecting data obtained from primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis method.

The results of this study ultimately provide the answer that the legal force of PPJB as authentic evidence in the transitional agreement is very strong, because the deed is a notary certificate that is authentic deed. Regarding legal consequences if one of the parties in the PPJB agreement has defaulted then the agreement is null and void, besides the legal protection against the fulfillment of the rights of the parties if one of the parties is defaulting in PPJB is back to the strength of PPJB made, that is, if made by deed under the protection of the protection in accordance with the protection of the deed under the hand, whereas when made by or in the presence of Notary then by itself akhirnya become notarial deed so that its protection power in accordance with the protection against authentic deed.

Suggestion from this research is preferably concerning binding of sale and purchase regulated further in legislation especially relating to land problem, so that parties who use binding of sale and purchase as preliminary agreement in buying and selling rights of land more protected well.

Keyword: Default, Sale and Purchase Agreement and Notary