

ABSTRAK

Dilatarbelakangi dengan adanya transaksi jual beli Tanah dengan menggunakan perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Perjanjian tersebut muncul sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli Hak atas tanah. Perjanjian pengikatan Jual Beli sendiri merupakan perjanjian yang berada dalam ranah Hukum Perdata oleh karena nya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Apabila didasarkan pada syarat sahnya perjanjian maka Kedudukan Hukum dari Perjanjian Jual Beli tersebut sah dan mengikat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk: 1) Menganalisis pelaksanaan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2) Menganalisis eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Alat Bukti Otentik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Cilacap. 3) Mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran Tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai Alat Bukti Otentik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis atau empiris. Dalam pendekatan yuridis sosiologis, hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris, spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Pengumpulan data diperoleh dengan teknik wawancara dan studi pustaka.

Adapun hasil penelitian adalah:1) Dalam pelaksanaan PPJB lunas dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan. 2) PPJB bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang yang meninggal dunia. Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris.

Kata Kunci: PPJB, Bukti Otentik, Akta Jual beli

ABSTRACT

It is motivated by the existence of a land sale and purchase transaction using a preliminary agreement called the Purchase Binding Agreement where the Agreement arises before the drafting of the Sale and Purchase of Land Rights. Purchase binding agreement itself is an agreement that is in the realm of Civil Law because it must meet the legal requirements of the agreement. If based on the terms of validity of the agreement, the Legal Position of the Purchase Agreement is valid and binding.

The purpose of this study is to: 1) Analyze the implementation of making Land Purchase Binding Agreement by the Land Deed Making Officer (PPAT). 2) Analyze the existence of a Purchase Binding Agreement (PPJB) as an Authentic Evidence based on Government Regulation Number 24 Year 2016 Concerning the Position of the Acting Officer for Land Deed in Cilacap Regency. 3) Knowing and analyzing the land registration process with the Purchase Binding Agreement (PPJB) as Authentic Evidence.

This research uses a sociological or empirical juridical approach. In a sociological juridical approach, law as law in action, is described as an empirical social phenomenon, a descriptive analysis research specification. Data collection was obtained by interview and literature study techniques.

The results of the study are: 1) In the implementation of the PPJB in full, the power of attorney from the seller to the buyer is signed to sign the Purchase Deed, so that the signing of the Deed of Sale does not require the presence of the seller. PPJB is not paid in full, made if the purchase price is not paid in full by the seller. In the PJB articles do not pay off at least the amount of the advance paid at the signing of the PJB deed, the method or terms of payment, when the settlement and sanctions are agreed upon if one of the parties defaults. PJB not paid off must also be followed up with AJB at the time of repayment. 2) PPJB is binding, both for parties (sellers and buyers) as well as for heirs or recipients of rights who have died. The legal protection given by the PPJB is paid in full and the power to sell to the buyer if the seller dies is very strong and perfect due to the evidentiary nature of the PPJB and the power of attorney made before a public official in this case a notary public.

Keywords: PPJB, Authentic Evidence, Deed of Sale and Purchase