

**PELINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI YANG
DIRUGIKAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS YAKKAP I JAKARTA)**

Oleh: Alifianita Saraswati Rubyandriani¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji mengenai keabsahan perjanjian dan akibat hukum yang ditimbulkan dari dilakukannya wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah oleh YAKKAP I sebagai pihak pembeli dengan Agung Soenaryo sebagai pihak kuasa penjual serta pelindungan hukum bagi pihak pembeli yang dirugikan dalam PPJB.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan metode normatif-empiris yang bersifat deskriptif. Didukung dengan data primer yang didapatkan melalui studi lapangan dan data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini didukung dengan wawancara kepada responden terkait. Data yang diperoleh dalam penelitian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan pertama, keabsahan dari PPJB yang dilakukan oleh Agung Soenaryo dengan YAKKAP I merupakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat subjektif sehingga PPJB tersebut dapat dibatalkan, namun pihak pembeli yang dirugikan tidak mengajukan pembatalan ke pengadilan. Akibat hukum yang ditimbulkan akibat dilakukannya wanprestasi oleh pihak penjual adalah perikatan tetap ada dan pihak penjual harus membayar ganti rugi kepada pihak pembeli. Kedua, upaya pelindungan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli yang dirugikan merupakan upaya represif. Dalam kasus ini, YAKKAP I selaku pihak pembeli yang dirugikan dapat melakukan gugatan ganti rugi kepada pihak penjual yang melakukan wanprestasi.

Kata Kunci: Pelindungan Hukum, Keabsahan Perjanjian, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

¹ Mahasiswa Departemen Hukum Perdata, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Departemen Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

***LEGAL PROTECTION OF THE DISADVANTAGED BUYER IN THE
LAND SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (CASE STUDY OF
YAKKAP I JAKARTA)***

By: Alifianita Saraswati Rubyandri³, Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

The main purpose of this legal research is to determine and examine the validity of the legal agreement and the legal consequences arising from the default in the Land Sale and Purchase Binding Agreement by YAKKAP I as the buyer with Agung Soenaryo as the seller's attorney and also the legal protection for the disadvantaged buyer in the Land Sale and Purchase Binding Agreement.

This research is a legal research that uses a descriptive normative-empirical method. Supported by primary data obtained through field studies and secondary data obtained through literature studies consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This research is supported by interviews with relevant respondents. The data obtained in the study were analyzed qualitatively.

The results of this study conclude, first, the validity of the Land Sale and Purchase Binding Agreement made by Agung Soenaryo with YAKKAP I is invalid because it does not meet the subjective and objective requirements so that the the Land Sale and Purchase Binding Agreement can be canceled but in this case the aggrieved buyer did not cancel the agreement. The legal consequences arising from the seller's default are that the legal engagement remains and the seller must pay for the compensation to the buyer. Second, legal protection efforts that can be made by the aggrieved buyer are repressive efforts. In this case, YAKKAP I as the aggrieved buyer can file a lawsuit for compensation against the seller who made a default.

Keywords: Legal Protection, Validity of Legal Agreement, Default, Land Sale and Purchase Binding Agreement.

³ Student of Civil Law Department at the Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

⁴ Lecturer in the Civil Law Department at the Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.