

## **IMPLIKASI KETIDAKJELASAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PPJB) TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI**

(Studi Kasus: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 05 yang Dibuat Oleh Notaris R di Caturharjo, Sleman, D.I.Yogyakarta).

**Vera Fatimah Azzahra\*, Ninik Darmini\*\***

### **INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Nomor 05 yang dibuat oleh Notaris R, sebagai akta notariil masih terdapat banyak ketidakjelasan dalam akta yang menyebabkan berpengaruh terhadap perlindungan hukum bagi pihak pembeli serta untuk menganalisis mengenai keabsahan PPJB Tanah sesuai atau tidak dengan syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang didukung data dari narasumber bersifat deskriptif dan data yang diperoleh dalam penelitian dianalisis secara kualitatif. Data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder didapatkan melalui penelitian kepustakaan dan juga data yang diperoleh dari para narasumber dengan cara melalui wawancara.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat diketahui bahwa PPJB Nomor 05 yang dibuat oleh Notaris R mengenai keabsahannya berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tidak memenuhi syarat subjektif mengenai kesepakatan para pihak yang berakibat hukum perjanjian dapat dibatalkan dan syarat objektif yaitu sebab yang halal berakibat hukum yaitu perjanjian batal demi hukum. Mengenai implikasi ketidakjelasan PPJB terhadap perlindungan hukum para pihak yaitu kepentingan pihak pembeli tidak teralisasi; prediktabilitas waktu tidak terjamin; dan menimbulkan kerugian bagi pembeli baik secara materiil maupun immateriil serta mampu menimbulkan potensi untuk digugat pembatalan pada akta dan dapat menimbulkan potensi lain yaitu potensi yang bermasalah atau dapat bersengketa dengan pihak pemilik lama. Penyelesaian yang dilakukan para pihak terkait PPJB Tanah Nomor: 05 yang belum memberikan perlindungan dengan pihak pembeli adalah dengan membuat Adendum yang dilakukan oleh kedua belah pihak di hadapan Notaris R.

**Kata kunci :** Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Jual Beli Tanah Kavling, Perlindungan Hukum, Adendum.

## **IMPLICATIONS OF UNCLARIFYING LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT ON LEGAL PROTECTION FOR BUYER**

*(Case Study: Land Sale And Purchase Agreement Number 05 made by Notary R in Caturharjo, Sleman, D.I.Yogyakarta)*

**Vera Fatimah Azzahra\*, Ninik Darmini\*\***

### **ABSTRACT**

*This research aims to find out and analyze the Land Sale and Purchase Agreement (PPJB) Number 05 made by Notary R, as a notarial deed there are still many ambiguities in the deed which cause it to affect legal protection for the buyer and to analyze the validity of the Land PPJB in accordance with or not with the terms of a valid agreement based on Article 1320 of the Civil Code.*

*The research method used is normative legal research which is supported by data from descriptive sources and the data obtained in the research is analyzed qualitatively. The data in this research is secondary data. Secondary data was obtained through library research and also data obtained from sources through interviews.*

*Based on the research carried out, it can be seen that PPJB Number 05 made by Notary R regarding its validity based on Article 1320 of the Civil Code does not meet the subjective requirements regarding the agreement of the parties which have the legal effect that the agreement can be canceled and the objective requirement, namely a lawful cause which has legal consequences, namely that the agreement is null and void. . Regarding the implications of the PPJB's lack of clarity on the legal protection of the parties, namely that the interests of the buyer are not realized; time predictability is not guaranteed; and cause material and immaterial losses to the buyer of the tub and can give rise to the potential for being sued for cancellation of the deed and can give rise to other potentials, namely the potential for problems or potential disputes with the old owner. The resolution carried out by the parties regarding Land PPJB Number: 05 which has not provided protection with the buyer is by making an Addendum which is carried out by both parties before Notary R.*

**Keywords :** *Land Sale and Purchase Agreement, Sale and Purchase of Land Plots, Legal Protection, Addendum.*