

STATUS HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH “HAK *EIGENDOM*” YANG KUASANYA DIBATALKAN SEPIHAK OLEH PENJUAL

Oleh: R.M. Reyner Iqbal Khameswara¹, Any Andjarwati²

INTISARI

Penulisan Hukum ini memiliki 2 (dua) tujuan yang ingin dicapai, yang pertama adalah untuk mengkaji eksistensi tanda bukti hak *eigendom* berdasarkan hukum positif yang berlaku dan keabsahan jual beli dengan tanda bukti hak tersebut, kedua, untuk mengkaji pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang kuasanya dibatalkan secara sepihak oleh pihak penjual.

Metode penelitian yang digunakan dalam Penulisan Hukum ini adalah normatif yuridis, yakni dengan melakukan analisis terhadap data sekunder, juga didukung dengan data dan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara terhadap narasumber. Analisis penelitian dilakukan secara kualitatif dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang bersifat deskriptif analitis.

Hasil penelitian dalam Penulisan Hukum ini menunjukkan bahwa keberadaan hak *eigendom* sudah berakhir dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), namun demi menjamin kepastian hukum terhadap pemilik hak-hak lama diberikan ketentuan konversi dan permohonan hak. Selanjutnya, jual beli atas objek tanah belum bersertifikat tidak dimungkinkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sehingga dijembatani dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Status PPJB sendiri merupakan perjanjian pokok yang dapat juga diikuti pemberian kuasa sebagai *accessoir*. Karena merupakan akta para pihak (*partij akten*), pembatalan perjanjian secara sepihak tidak dimungkinkan. Notaris sebagai *legal advisor* saat pembuatan akta memegang peranan penting agar akta yang dibuat tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak *Eigendom*, Pembatalan Secara Sepihak.

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan, Program Studi Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

² Dosen Departemen Hukum Agraria, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

THE LEGAL STATUS OF BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENTS OF “EIGENDOM RIGHTS” LAND WHOSE AUTHORIZATION CANCELLED UNILATERALLY BY THE SELLER

Oleh: R.M. Reyner Iqbal Khameswara³, Any Andjarwati⁴

ABSTRACT

This legal research has 2 (two) objectives to be achieved, first objective is to examine the existence of eigendom rights based on applicable positive law and the validity of the sale and purchase with proof of such rights. Furthermore, this study also aims to examine the status of the Binding Sale and Purchase Agreements (PPJB) whose authorization was cancelled unilaterally by the seller.

The research method used in this legal writing is normative juridical, by analyzing secondary data, also supported by data and information obtained from the results of interview with resource persons. The analysis of this research was conducted qualitatively with the aim to obtain an analytically descriptive result.

The results indicate that the existence of eigendom rights has ended with the enactment of Law Number 5 of 1960 (UUPA), but in order to ensure legal certainty for the owners of old rights, there are conversion provisions and rights requests. Furthermore, buying and selling of land objects that have not been certified is not possible with the making of a Buy and Sell Deed (AJB) so that it is bridged by the Binding Sale and Purchase Agreements (PPJB). The status of the agreements itself is a principal agreement that can also be followed by authorization which is complementary. Because it is the deed of the parties (partij akten), unilateral cancellation of the agreement is not possible. Notary as a legal advisor when making deeds plays an important role so that the deed made does not cause problems in the future.

Keywords: *Binding Sale and Purchase Agreements, Eigendom Rights, Unilateral Cancellation.*

³ Postgraduate student at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada

⁴ Lecture of Agrarian Law Department at Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada