

## INTISARI

### **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PROSES PENYERAHAN HAK PENGUASAAN TANAH ATAS DASAR SURAT IZIN MEMBUKA TANAH NEGARA DI KOTA BALIKPAPAN**

**Indra Sukmana<sup>1</sup>, Ninik Darmini<sup>2</sup>**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam proses penyerahan hak menguasai tanah atas dasar surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) di Kota Balikpapan dan untuk mengetahui serta menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas dasar surat Izin Membuka Tanah Negara (IMTN) yang dibuat secara di bawah tangan di Kota Balikpapan.

Penelitian ini bersifat normatif empiris untuk menemukan perbedaan antara aspek normatif dengan yang terjadi dalam praktik. Penulis melakukan penelitian dengan cara penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Analisis data dilakukan secara kualitatif dan hasilnya disampaikan secara deskriptif.

Penulis memperoleh hasil penelitian sebagai berikut: Pertama, sah tidaknya suatu perjanjian dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian yang dibuat harus memenuhi ke empat syarat sahnya perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas dasar surat IMTN akan tetap sah selama perjanjian tersebut dibuat hanya untuk mengikat para pihak sebelum dilakukannya jual beli di hadapan PPAT tanpa diikuti dengan peralihan hak. Kedua, Perjanjian Pengikatan Jual beli melindungi para pihak secara preventif dan represif dimana perjanjian dibuat untuk mencegah terjadinya sengketa dan menyelesaikan sengketa apabila salah satu pihak wanprestasi sehingga pihak yang dirugikan dapat dilindungi kepentingannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang di warmeking tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti akta otentik dan tidak mendapatkan jaminan oleh pejabat umum (notaris). Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang diwarmeking yang dihadiri dua orang saksi memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila cap ibu jari atau tanda tangan didalam perjanjian tersebut diakui oleh para pihak dimuka pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerduta.

**Kata Kunci : PPJB, IMTN , Hak Penguasaan Tanah**

---

<sup>1</sup> Jl.Markoni atas No.31 gn.malang ,Balikpapan, Kalimantan Timur,76114

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jl. Sosio Justisia, Bulaksumur, Yogyakarta, 55281

## **ABSTRACT**

### **JURIDICAL REVIEW TO THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE IN THE PROCESS OF TRANSFERRING LAND AUTHORIZATION RIGHTS BASED ON THE LICENSE TO OPEN STATE LAND IN BALIKPAPAN CITY**

Indra Sukmana, Ninik Darmini

This research aims to identify and analyze the validity of The Binding Agreement of Sale and Purchase in the process of transferring land authorization rights based on The License to Open State Land (IMTN) in Balikpapan City and to identify and analyze the form of legal protection for the parties of The Binding Agreement of Sale and Purchase which is made under hand based on The License to Open State Land (IMTN) in Balikpapan City.

This normative empirical research is to find the differences between the normative aspects and the realities. The author conducted library research to obtain secondary data and field research to obtain primary data. The data were analyzed qualitatively and the results are presented descriptively.

The author obtained the results: First, the validity of an agreement can be seen from the validity of the agreement which regulated in Article 1320 of the Civil Code. An Agreement must meet four requirements to the validity of the agreement. The Binding Agreement of Sale and Purchase based on IMTN will remain valid as long as the agreement was made only to bind the parties before the execution of the sale and purchase in front of PPAT without followed by the transfer of rights. Second, the binding agreement of sale and purchase protecting the party in preventive and settled where the agreement is made for preventing any disputed and also settled any disputed when one party did not do what they supposed to do to another party so that the latter who suffer losses can get their legal protection based on the agreement that has been made. The binding agreement of sale and purchase under hand warmeking got no validity power like authentic agreement and also got no guarantee by the notary. The binding agreement of sale and purchase under hand of warmeking that attended by two witnesses have valid legal authentic if the thumb print or the autograph signed in the agreement avowed by the parties before the court as it regulated in section 1875 of the civil code.

Keywords: PPJB, IMTN, Land Authorization Rights