

Perjanjian dibawah Tangan dengan Jual Beli Kavling Tanah Melalui Pembayaran Secara Angsuran

Eko Tamina

Institut Maritim Prasetya Mandiri, Bandar Lampung, Indonesia
ekotaminamkn@gmail.com

Article History

Submission : 15-02-2026
Received : 20-02-2026
Revised : 20-04-2026
Accepted : 25-04-2026

Abstract

The research aims to determine the legal protection of sellers and buyers in purchase agreements with land plots in installment payments made underhand and transferring land rights in the sale and purchase of land plots by sellers to buyers with installment payments made underhand. This research is a normative law with a statutory approach. This research uses secondary data with data sources including primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection techniques through studies conducted by the author of the document. The analysis uses the inductive method. Based on the survey results, it was revealed that the legal protection of the parties to land plots buying sales and purchase agreements with installment hands carried out by CV Patok Emas with buyers of land plots depends on how the parties make the sales and purchase agreement. The legal power held by the Sales and Purchase Agreement made underhand is only based on Article 1338 of the Civil Code. In the event of a dispute and one of the parties denies the Sales and Purchase Agreement, the agreement made is considered not to have been made, even though the use of Article 1320 and Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code as a reason, because the land transfer has not occurred. The process and procedures for implementing the land rights transition plot at the East Lampung Land Office, while the process of buying and selling the land plot of CV Patok Emas was held in front of the Land Deed Officer.

Keyword: Protection, Legal, Sale, Plot, Land

Abstrak

Penelitian bertujuan untuk menentukan perlindungan hukum dari penjual dan pembeli dalam perjanjian pembelian dengan kavling tanah dalam pembayaran angsuran yang dilakukan di bawah tangan dan mengalihkan hak atas tanah dalam penjualan dan pembelian kavling tanah oleh penjual ke pembeli dengan pembayaran angsuran dilakukan di bawah. Penelitian ini merupakan hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan sumber data meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data melalui studi yang dilakukan oleh penulis dokumen. Analisis menggunakan metode induktif. Berdasarkan hasil survei terungkap bahwa perlindungan hukum para pihak kavling tanah membeli perjanjian jual beli dengan tangan angsuran yang dilakukan oleh CV Patok Emas dengan pembeli kavling tanah tergantung pada bagaimana para pihak melakukan perjanjian jual beli. Kekuasaan hukum yang dipegang oleh Perjanjian Jual Beli yang dibuat di bawah kekuatan tangan hanya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta. Dalam hal terjadi perselisihan dan salah satu pihak menyangkal Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian yang dibuat dianggap belum dibuat, meskipun penggunaan Bagian 1320 dan Bagian 1338 ayat (1) KUHPerduta sebagai alasan, karena transfer tanah belum terjadi. Proses dan prosedur menerapkan petak transisi hak atas tanah di Kantor Pertanahan Lampung Timur, sementara proses jual beli petak tanah CV Patok Emas diadakan di depan Pejabat Akta Tanah.

Kata Kunci: Hukum, Perlindungan, Penjualan, Plot, Tanah

Pendahuluan

Tanah adalah sumber daya alam dan sumber kehidupan kini maupun di masa yang akan datang. Setiap bangsa memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah untuk hidup dan kehidupannya, secara kompleks mengakomodasi kepentingan dan kelanggengan kehidupan berbangsa dan bernegara. Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan, mempunyai peranan penting dan merupakan pondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Manusia bergantung pada tanah untuk melakukan aktifitasnya, oleh karena itu tanah harus



senantiasa mendapat perhatian untuk kesejahteraan hidup manusia (Faessler Hasan Basri, Aris Munandar, 2024). Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri. Tanah adalah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Pentingnya hak milik atas tanah yang dimiliki oleh perorangan telah disertai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang merupakan syarat formal bagi adanya perlindungan hukum dalam praktiknya. Benturan antara hak milik atas tanah dengan maraknya pembangunan ekonomi mulai banyak terjadi di dalam penguasaan dan penggunaan tanah sebagai akibat akumulasi kapital yang semakin kuat serta semakin tidak dapat dikendalikan. Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung sebagai kota berkembang telah berupaya untuk memenuhi kebutuhan papan bagi penduduknya dengan kebijakan pembangunan perumahan dan penyediaan tanah-tanah kavling untuk pemenuhan kebutuhan penduduknya guna menjawab tuntutan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang sudah sangat mendesak. Untuk mengatur hal tersebut telah diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Untuk tercapainya tujuan tersebut, kemudian Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPRS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Pasal 1 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan kavling tanah merupakan sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

Pemerintah Kota Bandar Lampung melalui perantara Bank-bank yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, menyediakan Pemilikan Kavling Siap Bangun dengan cara pembayaran secara angsuran. Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Bandar Lampung, perusahaan tanah akan memberikan status hak atas tanah kepada pembeli setelah angsuran dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal. Pemebrian status tanah berupa hak atas tanah tersebut di atas akan diberikan setelah dipenuhinya semua persyaratan yang ditetapkan oleh penjual tanah kavling. Perjanjian penyerahan penggunaan tanah kavling ditandatangani setelah pihak pembeli melunasi harga tanah dengan angsuran. Pihak pembeli menganggap bahwa pada saat itu telah terjadi perjanjian jual beli tanah, karena adanya pembayaran dari pihak pembeli dan penyerahan barang dari pihak penjual. Hal ini sebenarnya tidak demikian, karena dalam jual beli, penyerahan yang dilakukan adalah penyerahan hak atas barangnya (objek perjanjian) oleh penjual kepada pembeli dan bukan sekedar penguasaan atas barang tersebut, yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *levering* secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*. Perjanjian penjualan tanah kavling dibuat dalam suatu bentuk atau disertai dengan formalitas tertentu. Hubungan antara penjual tanah kavling dan pembeli pada awalnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yang ditungkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan. Perjanjian jual beli dibawah tangan adalah perjanjian yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat surat, register-register, surat-surat rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum”. Walaupun pengikatan tersebut sudah dibuat, tetapi peralihan hak kepemilikan atas tanah kavling belum terjadi karena adanya proses pembayaran melalui angsuran yang belum dilakukan secara keseluruhan atau lunas oleh pembeli. Penyerahan sertifikat atas objek perjanjian dalam hal ini tanah kavling tersebut diserahkan setelah semua persyaratan dan kewajiban yang ditetapkan oleh penjual dipenuhi, pada saat inilah terjadi penyerahan secara yuridis. Sebelum diterbitkannya sertifikat atas nama pihak pembeli, maka pihak pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjual tanah kavling baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain. Klausula ini dapat dipahami karena sebelum penyerahan sertifikat pihak pembeli belum menjadi pemilik, walaupun tanah telah berada dalam penguasaannya. Bagaimana mungkin seseorang yang bukan pemiliknya dapat menjual atau mengalihkan sesuatu barang kepada pihak lain. Pada hakekatnya perjanjian jual beli ini bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan, karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual. Namun perjanjian jual



beli sendiri belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan.

Keadaan tersebut terjadi dan dipelajari penulis dalam proses jual beli tanah kavling yang dikelola oleh perusahaan pengembang atau developer, dalam hal ini penulis mencoba menarik kasus riil yang terjadi pada jual beli tanah kavling di daerah Lampung Timur, di mana saat ini banyak terdapat perusahaan pengembang atau developer yang salah satunya ialah CV Patok Emas. CV Patok Emas dalam melakukan perjanjian jual beli pada tanah kavling menerapkan atau memakai draft atau surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku atau *standard contract* yang dibuat tidak dihadapan Notaris, disebut juga perjanjian dibawah tangan. Pada perjanjian dalam jual beli tanah kavling tersebut diterangkan dengan jelas bahwa judul perjanjian tersebut adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Terhadap perjanjian tersebut hanya dilakukan antara penjual yaitu CV Patok Emas dengan konsumen atau pembeli. Perjanjian tersebut juga dibuat secara sepihak oleh CV Patok Emas dimana konsumen atau pembeli hanya perlu menyetujui saja isinya. Selaian itu perjanjian pengikatan jual beli dibuat tidak di depan Notaris sehingga dengan sendirinya merupakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan. Seperti yang kita ketahui sekarang ini dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak secara tunai biasanya dilakukan melalui sebuah perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB, yang merupakan sebuah terobosan hukum dimana isinya mengatur tentang jual beli tanah, namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta jual beli atau AJB. Dalam prakteknya kebanyakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB biasanya di buat di hadapan Notaris, untuk lebih memberikan kekuatan dan kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktiannya nantinya.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Selain masalah pembuktian, permasalahan yang sering terjadi di CV Patok Emas yaitu pada pendaftaran peralihan hak atas tanah kavling, hal ini disebabkan badan hukum tidak dibenarkan menjual tanah kavling tanpa rumah kepada pihak lain. Terlihat dari tindakan Badan Pertanahan Nasional yang menolak pendaftaran pengalihan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap penjualan kavling tanah tanpa rumah yang dilakukan oleh badan hukum apabila objek yang diperjualbelikan berupa tanah kosong. Timbulnya masalah tersebut bukan disebabkan karena tidak ada peraturan yang memadai, melainkan lebih banyak disebabkan karena masyarakat kurangnya menguasai dan menghayati bidang agraria/pertanahan. Masalah lainnya adalah tanah kavling yang sudah dilunasi pembeli tidak dapat langsung mengurus pembuatan sertipikat atas nama pembeli, atau pemecahan sertifikat, karena tanah kavling yang dibelinya masih jadi bagian sertifikat induk. Alasan yang dikatakan oleh penjual karena pemecahan sertipikat tanah kavling harus dilakukan secara serentak dengan pembeli lainnya yang ada dalam sertipikat induk, tak bisa sendiri-sendiri. Seharusnya hal ini tidak benar, pemecahan sertipikat baru bisa dilakukan saat semua pembeli melunasi angsuran tanah, cara ini hanya dalih dari pengusaha tanah kavling. Berdasarkan dari latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang akan disusun dalam bentuk Tesis dengan judul "Perlindungan Hukum Para Pihak Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah Dengan Cara Pembayaran Secara Angsuran Yang Dibuat Di Bawah Tangan". Penelitian sebelumnya lebih banyak membahas PPJB secara umum, namun belum secara spesifik mengkaji praktik perjanjian di bawah tangan dalam jual beli kavling tanah dengan sistem angsuran serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan para pihak

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu dengan melakukan keberadaan variabel mandiri, baik hanya 1 (satu) variabel atau lebih (variabel yang berdiri sendiri) tanpa membuat perbandingan variabel itu sendiri dan mencari hubungan dengan variabel lain. Pengumpulan data dilakukan secara objektif dan akurat melalui tahapan wawancara, dokumentasi, observasi dan studi literatur.



Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian penulis di CV Patok Emas, mengungkapkan bahwa CV Patok Emas sebagai penjual dalam melaksanakan pengikatan Jual Beli Tanah Kavling sebagian besar dilakukan dengan Akta di bawah tangan karena tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang berbunyi : “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penanda tanganannya sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.” Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang. Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan, akta tersebut akan mempunyai kekuatan apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking* yaitu :

- a. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh notaris terhadap akta dibawah tangan yang memberikan kepastian tentang tanggal penandatanganan, kebenaran dari orang atau pihak – pihak yang menandatangani, dan isi akta yang telah diketahui oleh para pihak.
- b. *Waarmerking* yaitu akta – akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya selanjutnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut aturan-aturan yang diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan dari akta-akta yang dibuat oleh Pegawai Umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.” *Waarmerking* hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta.

Pada prakteknya perjanjian pengikatan jual beli disingkat PPJB tanah kavling di CV Patok Emas biasanya dibuat dibawah tangan yang kemudian dapat dilakukan waarmeking di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum yang sudah ditunjuk apabila disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu pihak penjual CV Patok Emas dan pihak pembeli tanah kavling. Sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tanah kavling di CV Patok Emas tersebut pembuktiannya sangat kuat. Berdasarkan keterangan yang telah penulis kemukakan di atas, maka apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB disepakati oleh para pihak untuk melakukan waarmeking di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum yang sudah ditunjuk, maka dapat diketahui bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapat menjadi seperti



akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didadalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notaril yang bersifat akat otentik. Dengan demikian maka terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB yang dilakukan oleh CV Patok Emas dengan pihak pembeli termasuk kedalam perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara CV Patok Emas dengan pihak pembeli dan dibuat bukan di depan pejabat umum sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terhadap hal ini pihak perusahaan CV Patok Emas menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh CV Patok Emas dengan pihak pembeli dalam jual beli hak atas tanah kavling hanyalah bersifat sebagai perjanjian pengikat semata atau perjanjian pendahuluan, apabila pembeli telah melunasi semua kewajibannya maka pihak CV Patok Emas akan membuat Akta Jual Beli disingkat AJB dihadapan Notaris atau PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas oleh pihak pembeli. Kedudukan hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB yang dibuat oleh CV Patok Emas dengan pihak pembeli walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara CV Patok Emas dengan pihak pembeli hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan. Dan perlindungan hukumnya juga berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berbicara tentang perlindungan hukum, maka dalam hal ini yang mendapat perlindungan hukum ialah pihak penjual yaitu CV Patok Emas dan pihak pembeli kavling tanah. Tentang perlindungan hukum, kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Jadi perlindungan hukum adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :

- a. Pembeli sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Pembeli terlambat memenuhi perikatan
- c. Pembeli keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Notaris Arief Hamidi Budi Santoso menyatakan bahwa banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal



1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perlindungan hukum dalam perjanjian jual beli tanah kavling dengan pembayaran secara angsuran yang dibuat di bawah tangan oleh CV Patok Emas dengan pembeli kavling Tanah tergantung pada bagaimana para pihak membuat perjanjian jual beli. Kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB yang dibuat secara dibawah tangan kekuatannya hanya didasarkan kepada Pasal 1338 KUHPPerdata. Apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli disingkat PPJB yang dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat, meskipun dengan menggunakan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata sebagai alasannya, karena jual beli tanah tersebut belum berlangsung. Daya kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik. Pada akta dibawah tangan hanya melekat daya kekuatan pembuktian formil dan materiil. Terhadap akta di bawah tangan CV Patok Emas dengan pembeli apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah diakui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dari suatu Akta Otentik. Proses dan prosedur peralihan hak tanah kavling dilaksanakan atau terjadi di Kantor Pertanahan Kota Lampung Timur, sedangkan proses jual beli tanah kavling CV Patok Emas dilangsungkan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat PPAT baik Notaris sebagai PPAT di wilayah Lampung Timur.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian bahwa akta PPAT yang dilakukan permohonan peralihan hak miliknya pada Kantor Badan Pertanahan di wilayah dimana tempat tanah tersebut berada. Permohonan tersebut didaftarkan pada seksi Pendaftaran Tanah guna mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disingkat SKPT dan selanjutnya dilakukan pengukuran untuk mendapatkan data guna pengisian kartu Model A (kartu kuning). Setelah melalui prosedur persetujuan atas peralihan hak miliknya, selanjutnya diterbitkan alat buktihak berupa sertifikat hak milik.

Daftar Pustaka

- Aji, P. P., Candrakirana, R., & Surya Nagara, A. (2025). Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 8(3), 2878-2900. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.13069>
- Ashshofa, Burhan, (1996). *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta. Jakarta.
- Badrulzaman, Mariam Darus, (2000). *Aneka Hukum Bisnis*, Liberty. Yogyakarta.
- Badrulzaman. Mariam Darus dkk. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung
- Departemen Pendidikan Nasional, (2007). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka. Jakarta.
- Departemen Penerangan RI, (1982). *Buku Pertanahan Dalam Era Pembangunan di Indonesia*. Jakarta.
- Faessler Hasan Basri, Aris Munandar. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Jual Beli Tanah Kavling Secara Angsuran : Studi CV. Sulthan Alam Suziwa. *Private Law*, 4(2), 316-325. <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i2.4851>
- Fathia Firli Rahma, Prihati Yuniarlin. (2023). Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik. *UNES Law Review*, 6(1), 640-649. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.792>
- Fuadi, Munir, (2001). *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis) buku kesatu*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadisoepipto. Hartono, (1984). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan. Jakarta.
- Khairandi, Ridwan, (2004). *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Press, Jakarta.
- Mamuji, Sri, et al., (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta.
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). KEABSAHAN PERJANJIAN DAN AKIBAT HUKUM DARI ALIH DEBITUR ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI



- BAWAH TANGAN . *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159 - 173.
<https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya*, liberty. Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikmo. (2001). *Penemuan Hukum (sebuah Pengantar)*. Liberty. Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, (1992). *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti. Badung.
- Patrik, Purwahid, (1994). *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Labir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)*. Mandar Maju, , Cetakan Pertama. Bandung.
- Perangin, Effendi, (1990). *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali. Jakarta.
- Prodjodikoro, R. Wiryono, (2003). *Azas-azas Hukum Perdata*, Sumur. Bandung.
- Rahayu Febriani, Licha Dian Puspita, Aura Rizqi Pratiwi, & Zelfi Ghaffar Aufiya. (2025). KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH. *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, 4(2), 3464–3479. Retrieved from <https://publisherqu.com/index.php/pediaqu/article/view/2082>
- Rashid, Harun Al, (2005). *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan menurut Ketentuan Peundang-undangan*, Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Setiawan. R., (2002). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung.
- Situmorang, Victor M, dan Cormentya Sitanggang, (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, (1985). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press. Jakarta.
- Suparno, Sastra M dan Endy Marlina, (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Andi. Yogyakarta
- Syahdeini, Sutan Remy. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia (Buku 1)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Umar, Husein, (2005). *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Wijaya, Gunawan, dan Ahmad Yani. (2000). *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

