

ABSTRAK

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat karena dengan adanya PPJB maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli. PPJB tanah terjadi dengan 2 (dua) alasan yaitu penjual belum dapat menyerahkan tanah beserta bukti kepemilikan tanah atau pembeli belum dapat melakukan pembayaran secara lunas terhadap objek perjanjian jual beli. PPJB tanah dengan alasan penjual belum dapat menyerahkan tanah beserta bukti kepemilikan tanah biasanya dibuat dalam bentuk PPJB tanah lunas. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (untuk selanjutnya disebut SEMA No. 4 Tahun 2016) dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum Nomor 7 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Apabila penjual dalam PPJB lunas oleh pengadilan niaga dinyatakan pailit maka tanah objek PPJB lunas tidak dapat dijadikan atau ditetapkan sebagai bagian dari harta atau *boedel* pailit karena telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan SEMA No. 4 Tahun 2016 maupun prinsip jual beli tanah yang dianut di Indonesia yaitu tunai dan terang. Secara hukum pembeli beritikad baik telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli sehingga dalam hal ini hukum memiliki kewajiban untuk memenuhi hak pembeli untuk tidak dituntut secara hukum dan apabila ada tuntutan hukum maka hukum harus memberikan perlindungan dengan cara membebaskan pembeli beritikad baik dari segala tuntutan hukum atau ganti rugi.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Bei, Peralihan Hak Atas Tanah, *Boedel* Pailit, Pembeli Beritikad Baik.

ABSTRACT

An agreement is a legal act that *appears to accommodate certain interests of community members. Purchase Binding Agreement (PPJB) arises from the growing legal needs in the community because with the PPJB it will provide legal certainty and legal protection for the buyer. PPJB of land occurs for 2 (two) reasons, namely the seller has not been able to surrender the land along with proof of land ownership or the buyer has not been able to make payment in full against the object of the sale and purchase agreement. Land PPJB on the grounds that the seller has not been able to surrender the land along with proof of land ownership is usually made in the form of PPJB in full. Based on the Circular of the Supreme Court Number 4 of 2016 concerning the Imposition of the Formulation of the Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court of 2016 as a Guideline for the Implementation of Duties for the Court (hereinafter referred to as SEMA No. 4 of 2016) in the Legal Formulation of the Civil Chamber, transfer of the land rights based on PPJB legally occur if the buyer has paid the price of the land in full and has mastered the object of the sale and purchase and is done in good faith. If the seller in the PPJB is settled by the commercial court declared bankrupt, the PPJB object's land cannot be made or determined as part of the bankrupt assets or boedel because the transfer of the land rights has occurred in accordance with the provisions of SEMA No. 4 of 2016 and the principle of buying and selling land adopted in Indonesia, namely cash and light. By law the good faith purchaser has fulfilled his obligations as a buyer so that in this case the law has an obligation to fulfill the buyer's right not to be prosecuted and if there are lawsuits then the law must provide protection by freeing the buyer in good faith from all lawsuits or compensation.*

Keyword: Purchase Binding Agreement, Transfer of The Land Rights, boedel, A Good Faith Purchaser