

Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1838 KUH Perdata. Walaupun didasari dengan kebebasan berkontrak perjanjian tersebut tetap mempunyai batasan yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kaitannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah maka harus diperhatikan ketentuan yang berkaitan terhadap objek perjanjian tersebut.

Rumusan Masalah yang diambil dalam kasus penelitian ini adalah penandatanganan PPJB oleh notaris yang tidak ada hal yang diperjanjikan sehingga PPJB tersebut masih prematur. Akibat hukum Notaris atas kerugian yang timbul akibat perjanjian pengikatan jual beli yang dinyatakan tanpa adanya hal yang diperjanjikan dan Kedudukan Developer pada Akta PPJB tidak memenuhi syarat.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan bentuk yuridis normatif dengan pendekatan secara deskriptif yang menggambarkan peristiwa hukum yang terjadi dengan apa adanya dan menyampaikan kondisi tersebut menurut teori dan peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian ini menjelaskan perjanjian pengikatan jual beli tanah bersifat prematur karena tidak dipenuhinya syarat pembuatan PPJB mengenai hal yang diperjanjikan belum jelas adanya, perjanjian menjadi batal demi hukum. Akibat batal demi hukum maka keadaan kembali seperti semula sebelum ada perjanjian dan karenanya pembayaran yang telah dilakukan harus dikembalikan serta Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban akibat tidak dijalankan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yang menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Kedudukan Developer telah melakukan wanprestasi sehingga Developer tersebut sudah melakukan perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci : *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akibat Hukum, Notaris*

Abstrack

The sale and purchase binding agreement was born because of the principle of freedom of contract as stipulated in Article 1838 of the Civil Code. Even though it is based on freedom of contract, the agreement still has limitations, namely that it does not conflict with laws and regulations, decency, and public order. In relation to the land sale and purchase binding agreement, the provisions relating to the object of the agreement must be considered.

The formulation of the problem taken in this research case is the signing of the PPJB by a notary that has nothing to promise so that the PPJB is still premature. The legal consequences of the Notary for losses arising from the sale and purchase binding agreement which is stated without the things promised and the Developer's position on the PPJB Deed is not qualified.

This research uses a research method with a normative juridical form with a descriptive approach that describes legal events that occur as they are and conveys these conditions according to theory and legislation.

The results of this study explain that the agreement to bind the sale and purchase of land is premature because the conditions for making PPJB are not fulfilled regarding the things promised are not clear, the agreement becomes null and void. As a result of null and void, the situation returns to what it was before there was an agreement and therefore the payment that has been made must be returned and the Notary can be held accountable for not carrying out his obligations as stipulated in Article 16 paragraph (1) of the Law of JIN which causes the agreement to be null and void. The position of the Developer has committed default so that the Developer has committed an unlawful act.

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, Legal Effects, Notary*