

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK PEMBELI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG SERTIFIKATNYA MASIH BERADA
DALAM PROSES PEMECAHAN (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Kota
Denpasar)**

Ni Kadek Meliani

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: kadekmeliani22@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the legal force of the Land Sale and Purchase Agreement made before a Notary/PPAT and the legal protection of the buyer in the land sale and purchase agreement whose certificate is still in the process of being resolved. Based on the results of the study, the strength of the land sale and purchase binding agreement made before a Notary/PPAT has perfect evidentiary power, so that if in the Land Sale and Purchase Agreement one of the parties cancels the sale and purchase agreement, the party that cancels will be subject to a fine and the agreement will be deemed terminated. The legal protection provided by a notary is by making a Land Sale and Purchase Agreement to provide legal certainty for the buyer. In implementing the Land Purchase Agreement, the binding agreement must fulfill the terms of the agreement in article 1320 of the Civil Code. The type of research used is empirical legal research that focuses on seeing law in a real and clear sense, examining how law operates and works in society. The type of approach used is a sociological approach and legal facts.

Keywords: *Buyer's Legal Protection, Land Purchase Agreement, Settlement Process.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT serta perlindungan hukum terhadap pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih berada dalam proses pemecahan. Berdasarkan hasil penelitian bahwa kekuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila dalam Perjanjian Jual Beli Tanah salah satu pihak membatalkan perjanjian jual beli maka pihak yang membatalkan akan dikenakan denda serta perjanjian dianggap berakhir. Perlindungan hukum yang diberikan oleh notaris yaitu dengan dibuatkannya Pengikatan Jual Beli Tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus memenuhi syarat perjanjian pada pasal 1320 KUHPdata. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yang berfokus untuk melihat hukum dalam arti yang nyata dan jelas, meneliti bagaimana hukum berjalan dan bekerja di masyarakat. Jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan sosiologis dan fakta hukum.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum Pihak Pembeli, Perjanjian Jual Beli Tanah, Proses Pemecahan.*