

---

## URGENSI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM MENJAMIN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENJUAL DAN PEMBELI DALAM TRANSAKSI TANAH

Afdal Aperta Safatullah<sup>1\*</sup>, Mahlil Adriaman<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

<sup>2</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

\*Correspondence: [afdalaperta26@gmail.com](mailto:afdalaperta26@gmail.com)

---

### SEJARAH ARTIKEL

Diterima: 24.12.2024

Direvisi: 22.04.2025

Disetujui: 23.04.2025

---

### LISENSI ARTIKEL

Hak Cipta © 2025

Penulis: Ini adalah artikel akses terbuka yang didistribusikan berdasarkan ketentuan Creative Commons Attribution 4.0 International License.

---

### ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah memiliki implikasi hukum yang signifikan, sehingga membutuhkan instrumen hukum seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum Akta Jual Beli (AJB) dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran atau wanprestasi terhadap PPJB yang memicu sengketa hukum antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada urgensi PPJB dalam transaksi tanah serta bagaimana instrumen ini dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konsep. Data yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris memiliki tiga kekuatan pembuktian utama: lahiriah, formal, dan material. Hal ini menjadikan PPJB sebagai instrumen hukum yang efektif dalam memberikan perlindungan hukum kepada penjual dan pembeli, sekaligus memitigasi risiko sengketa. Akta autentik memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan akta di bawah tangan, sehingga memperkuat posisi hukum para pihak dalam transaksi tanah.

**Kata Kunci:** pengikatan jual beli, urgensi, perlindungan hukum

---

### ABSTRACT

*Land sale and purchase transactions carry significant legal implications, necessitating legal instruments such as the Sale and Purchase Agreement (PPJB) to ensure validity and legal certainty. The PPJB serves as a preliminary agreement before the Sale and Purchase Deed (AJB) can be issued by the Land Deed Official (PPAT). However, in practice, violations or breaches of the PPJB often lead to legal disputes between sellers and buyers. This research focuses on the urgency of PPJB in land transactions and its role in providing legal protection to the involved parties. This study adopts a normative legal research method, employing statutory and conceptual approaches. Data includes primary, secondary, and tertiary legal materials, analyzed descriptively. The findings reveal that a PPJB made in the form of an authentic deed by a notary possesses three main evidentiary strengths: outward, formal, and material. This makes the PPJB an effective legal instrument for providing legal protection to sellers and buyers while mitigating the risk of disputes. Authentic deeds offer stronger legal certainty than private agreements, thereby reinforcing the legal position of parties in land transactions.*

**Keywords:** sale and purchase agreement, urgency, legal protection

---

### 1. Pendahuluan

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki implikasi hukum signifikan bagi para pihak yang terlibat. Dalam hukum perdata di Indonesia, proses jual beli tanah tidak dapat diselesaikan secara langsung tanpa memenuhi sejumlah persyaratan administratif dan hukum, seperti keabsahan sertifikat

tanah, pelunasan harga, dan pembayaran pajak-pajak terkait. Untuk menjembatani proses tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi instrumen hukum yang umum digunakan oleh para pihak guna menjamin keabsahan dan kepastian dalam transaksi tanah. PPJB dibuat sebelum Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum baik bagi penjual maupun pembeli. Pentingnya PPJB ini terletak pada fungsinya sebagai dasar perikatan awal yang mengatur hak dan kewajiban para pihak serta memitigasi potensi sengketa yang dapat timbul (Fadlan,2023).

Namun, dalam praktiknya, keberadaan PPJB sering kali menimbulkan persoalan hukum, khususnya ketika terjadi pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian. Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa pada tahun 2018-2020, terdapat lebih dari 8.000 kasus sengketa tanah yang melibatkan pelanggaran isi PPJB, dengan sebagian besar disebabkan oleh ketidakjelasan klausul dalam perjanjian dan pelanggaran kewajiban pembayaran. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara *das sein* (kenyataan di lapangan) dan *das solen* (seharusnya menurut hukum), di mana PPJB yang seharusnya menjadi instrumen perlindungan hukum justru kerap memicu permasalahan baru akibat kurangnya pemahaman atau penegakan hukum yang efektif (Firdaus,2017).

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas topik PPJB dari berbagai sudut pandang. Misalnya, penelitian oleh Suriansyah Murhaini dalam bukunya *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan* (2021) menyoroti aspek fleksibilitas PPJB dalam memenuhi kebutuhan hukum masyarakat, namun mengabaikan analisis mendalam terkait konflik yang timbul akibat pelanggaran. Sementara itu, karya Jhony Ibrahim dalam *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (2006) lebih berfokus pada metodologi penyusunan PPJB tanpa mengeksplorasi dampak hukum jangka panjangnya. Adapun Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya *Hukum Perjanjian Indonesia* (2004) menyoroti pentingnya peran notaris dalam memastikan keabsahan PPJB, tetapi tidak membahas bagaimana PPJB dapat menjamin perlindungan hukum secara maksimal bagi kedua belah pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah tersebut dengan mengeksplorasi secara komprehensif urgensi PPJB dalam menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam transaksi tanah

Pertanyaan utama yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli? Dan Bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam transaksi tanah, serta apa saja kendala yang dihadapi dalam implementasinya?

Penelitian ini berpendapat bahwa PPJB memiliki potensi besar untuk menjadi instrumen hukum yang efektif dalam menjamin perlindungan hak dan kewajiban kedua belah pihak, asalkan disusun dengan klausul yang jelas dan ditegakkan secara konsisten oleh para pihak dan aparat penegak hukum. Dengan memperkuat kedudukan hukum PPJB melalui pengawasan yang lebih ketat dan peningkatan pemahaman hukum masyarakat, diharapkan dapat tercipta transaksi tanah yang lebih aman dan transparan. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata dalam mengembangkan kerangka hukum yang lebih kokoh untuk mendukung kepastian hukum dalam transaksi tanah.

## **2. Metode**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif atau yang sering dikenal sebagai pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini bertumpu pada analisis terhadap aturan-aturan hukum yang berlaku, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum (Adriaman, 2024:123). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*Concept Approach*). Pendekatan perundang-undangan bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum yang relevan dan berlaku terkait topik penelitian, sementara pendekatan konsep digunakan untuk menggali dan memahami ide-ide atau prinsip-prinsip hukum yang mendasari isu yang dibahas. Penelitian ini bersifat deskriptif, yang pada penggambaran dan penjabaran kondisi hukum secara sistematis, faktual, dan menyeluruh. Tujuannya adalah untuk memberikan gambaran yang lengkap dan terperinci mengenai keadaan hukum yang menjadi objek kajian, Penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum doktrinal (*doctrinal legal research*). Metode ini berfokus pada analisis mendalam terhadap bahan hukum, yang mencakup tiga jenis sumber utama: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi lainnya yang memiliki kekuatan hukum. Bahan hukum sekunder mencakup pendapat para ahli, buku teks, artikel jurnal, dan literatur hukum lainnya yang relevan. Sementara itu, bahan hukum tersier berupa referensi tambahan seperti kamus hukum atau indeks peraturan yang digunakan untuk mendukung analisis.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Sedangkan menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam

undang-undang ini. Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan Notaris terikat dengan peraturan jabatan pemerintah, notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya (Parwata, 2021)

Berbeda dengan notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku". Salah satu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual beli, Jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang biasa dikenal dengan nama perjanjian jual beli. Pada Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar". Tentunya dalam jual beli ini seseorang harus mematuhi 4 (syarat) yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. (Zula, 2024)

Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan obyek jual beli hak atas tanah dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal tersebut lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanah juga memiliki objek perjanjian yang khusus. Apabila terjadi persyaratan Jual Beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keadaan yang seperti ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar persyaratan tersebut dapat terpenuhi. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Akta tersebut dibuat Notaris seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki notaris tersebut sebatas yang diberikan oleh UUJN. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Rachman, et al, 2022)

### **3.1. Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Tanah**

Salah satu dokumen autentik yang sering dibuat di hadapan notaris adalah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah. PJB dapat disusun dalam bentuk akta di bawah tangan atau dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh notaris. Namun, dalam praktiknya, PJB lebih sering dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris. Hal ini memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap isi akta tersebut. Pembuatan PJB dalam bentuk autentik bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian mendapatkan perlindungan hukum yang optimal dan kepastian dalam melaksanakan kesepakatan mereka (Rachman, et al 2022). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli terkait tanah dan/atau bangunan yang dilakukan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian ini dibuat karena adanya alasan tertentu yang menyebabkan AJB tidak dapat segera dilaksanakan. Meskipun istilah PPJB tidak ditemukan dalam KUH Perdata, keberadaannya diakui dalam praktik hukum sebagai konsekuensi dari sifat terbuka Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai kehendak mereka, selama tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum (Suriansyah 2015:85).

Pengertian PPJB dapat dijelaskan dengan memisahkan frasa menjadi dua bagian, yaitu "perjanjian" dan "pengikatan jual beli". Menurut Herlien Budiono, perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang dapat menimbulkan, mengubah, atau menghapus hak, serta menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak terkait. (Budiono 2019:3) Sedangkan pengikatan jual beli, menurut Subekti, adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli yang dibuat sebelum pelaksanaan jual beli, karena masih ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi, seperti sertifikat tanah yang masih dalam proses, atau harga yang belum dilunasi (Subekti, 2014:75) Berdasarkan kedua pendapat tersebut, PPJB dapat dipahami sebagai tindakan hukum yang membentuk hubungan antara penjual dan pembeli sebelum semua persyaratan dalam jual beli terpenuhi. Fungsi utama PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan, baik secara informal (di bawah tangan) maupun formal (melalui notaris), yang bertujuan untuk mengikat para pihak berdasarkan syarat-syarat yang telah disepakati dan akan dituangkan dalam AJB (Suriansyah Murhaini, 2015:86)

Dalam praktik, PPJB sering digunakan untuk berbagai alasan, seperti dokumen yang belum lengkap, pembayaran yang belum lunas, atau sebagai tanda jadi awal. Selain itu, PPJB juga dibuat apabila pembangunan objek tanah atau bangunan belum selesai, atau pajak seperti SPPT PBB tahun berjalan belum diterbitkan. Sebagai perjanjian yang muncul karena kebutuhan praktis, PPJB tidak memiliki format atau bentuk yang baku. Pendapat Herlien Budiono menyatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian tambahan yang bersifat bebas, serta berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pelaksanaan jual beli yang sebenarnya (Utari, 2024).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berperan dalam mencegah timbulnya sengketa antara penjual dan pembeli tanah. Dalam PPJB, setiap kesepakatan yang dicapai antara kedua belah pihak dituangkan secara tertulis dengan rincian yang jelas, baik dalam perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. Dokumen ini mencakup hak, kewajiban, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak hingga tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Dengan adanya kesepakatan yang terdokumentasi, potensi perselisihan akibat perbedaan pemahaman atau interpretasi mengenai isi perjanjian dapat diminimalkan. Selain itu, PPJB berfungsi sebagai alat bukti hukum yang sah apabila terjadi pelanggaran atau kelalaian oleh salah satu pihak. Dalam hal munculnya sengketa, ketentuan yang tercantum dalam PPJB dapat dijadikan dasar penyelesaian masalah, sehingga mengurangi risiko ketidakpastian hukum yang dapat merugikan salah satu pihak.

PPJB tidak hanya mengurangi risiko sengketa, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen untuk melindungi hak baik calon penjual maupun calon pembeli selama proses transaksi berlangsung. Bagi calon pembeli, PPJB memberikan jaminan atas hak mereka terhadap tanah yang telah disepakati untuk dibeli, terutama jika sebagian pembayaran sudah dilakukan. Hal ini mencegah risiko kehilangan tanah kepada pihak lain selama persyaratan administrasi, seperti penerbitan sertifikat atau pelunasan harga, masih dalam proses. Di sisi lain, PPJB juga melindungi hak calon penjual dengan memastikan bahwa calon pembeli terikat pada kewajiban mereka, seperti pembayaran sesuai jadwal yang disepakati. Dengan adanya pengaturan yang jelas dalam PPJB, kedua belah pihak memiliki kepastian dan perlindungan hukum selama transaksi berlangsung, sehingga proses jual beli dapat berjalan dengan lancar dan adil.

### **3.2. Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Hukum diciptakan untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, agar mereka dapat menjalankan kewajiban dan memperoleh hak secara layak. Hukum berfungsi melindungi kepentingan manusia, sehingga keberadaannya harus ditaati dan dilaksanakan. Pelanggaran hukum terjadi ketika salah satu pihak mengabaikan kewajibannya, yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Dalam situasi tersebut, pihak yang merasa dirugikan berhak mendapatkan perlindungan hukum. Menurut Dr. Sri Handajani, perlindungan hukum berakar pada hubungan antara pemerintah dan rakyat, sehingga muncul konsep perlindungan hukum yang diberikan kepada Masyarakat (Erman, et al, 2015:43). Perlindungan adalah tindakan atau upaya untuk memberikan rasa aman, sedangkan hukum adalah aturan yang berfungsi menjaga kepentingan semua pihak. Perlindungan hukum, dengan demikian, mencerminkan peran hukum dalam mencapai tujuannya, yaitu mewujudkan keadilan, manfaat, dan kepastian hukum. Menurut Wirjono Prodjodikoro, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi subjek hukum dalam mempertahankan hak atau kepentingannya. Perlindungan ini dapat bersifat preventif (mencegah pelanggaran) maupun represif (memaksa penegakan hukum), baik yang diatur secara tertulis maupun tidak tertulis, guna memastikan berjalannya aturan hukum dengan efektif (Wirjono, 1981 :20)

Salah satu instrumen hukum penting dalam transaksi jual beli tanah adalah akta pengikatan jual beli tanah (PJB). Akta PJB dapat dibuat dalam dua bentuk, yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta autentik yang disusun di hadapan notaris. Dalam praktik hukum di Indonesia, akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris lebih sering digunakan karena memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Hal ini dikarenakan akta autentik secara hukum diakui sebagai dokumen resmi yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1870 KUH Perdata. G.H.S. Lumban Tobing menjelaskan bahwa akta autentik memiliki tiga kekuatan pembuktian utama yang menjadi keunggulannya, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian lahiriah merujuk pada keabsahan akta autentik yang diakui secara hukum tanpa memerlukan pembuktian tambahan. Kekuatan pembuktian formal memastikan bahwa akta tersebut telah dibuat sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat hukum yang berlaku. Sedangkan kekuatan pembuktian material mengacu pada kebenaran isi akta autentik yang mencerminkan kehendak para pihak yang terlibat.

Ketiga kekuatan tersebut menjadikan akta autentik sebagai instrumen hukum yang lebih mampu memberikan perlindungan hukum yang maksimal kepada para pihak. Dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli, akta autentik memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Jika perjanjian pengikatan jual beli dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, kekuatan hukumnya hanya terbatas pada pengakuan para pihak yang terlibat. Sebaliknya, jika akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan notaris, maka secara otomatis aktanya menjadi akta autentik yang diakui secara sah oleh hukum,

sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi penjual maupun pembeli. Dengan demikian, keberadaan akta autentik dalam transaksi jual beli tanah, khususnya dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli, sangat penting untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak terlindungi dengan baik. Selain itu, akta autentik juga berperan dalam memitigasi risiko wanprestasi dan memperkuat posisi hukum para pihak jika terjadi sengketa di kemudian hari.

#### **4. Kesimpulan**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memiliki peran yang sangat penting dalam transaksi jual beli tanah, terutama dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak. PPJB, baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik yang disusun di hadapan notaris, berfungsi untuk mengikat penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB) yang sesungguhnya. Dengan adanya PPJB, potensi sengketa antara pihak-pihak yang terlibat dapat diminimalisir, karena perjanjian ini memuat hak, kewajiban, dan syarat-syarat yang jelas. Selain itu, PPJB juga memberikan perlindungan terhadap hak kedua pihak selama proses transaksi berlangsung, sehingga mencegah risiko kehilangan hak atas tanah atau terjadinya wanprestasi.

Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan oleh PPJB sangat bergantung pada bentuk akta yang digunakan. Akta autentik yang disusun di hadapan notaris memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan, karena diakui secara sah oleh hukum dan memiliki tiga kekuatan pembuktian: lahiriah, formal, dan material. Keberadaan akta autentik dalam PPJB memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih baik, memitigasi risiko wanprestasi, dan memperkuat posisi hukum para pihak jika terjadi sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disusun secara autentik oleh notaris memainkan peran kunci dalam melindungi hak dan kewajiban para pihak serta menciptakan keamanan dalam transaksi tanah.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

- Adriaman, M. (2024). *Pengantar Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah
- Budiono, H. (2019). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Muljono, D. (2013). *Sengketa dan Penyelesaian Hak atas Tanah dalam PPJB*. Jakarta: Rajawali Press
- Prodjodikoro, W. (1981). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung
- Suriansyah, M. (2015). *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*. Palangkaraya: LaksBang Grafika
- Subekti, S. (2014). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Ramelan, E., et al. (2015). Perlindungan hukum bagi konsumen pembeli satuan rumah susun/strata title/apartemen. In *Hukum dan Perlindungan Konsumen* (p. 43). Yogyakarta: Aswaja Pressindo

##### **Jurnal**

- Fadlan, A., & Prasetyasari, I. (2023). Efektivitas PPJB dalam praktik hukum tanah. *Jurnal Hukum*, 10(2), 35-42.
- Firdaus, A. (2017). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB yang masih berstatus hak pengelolaan. *Jurnal Hukum Tanah*, 8(3), 45-51.
- Parwata, I. W., & Rahmi, N. (2021). Peran PPAT dalam pembuatan PPJB yang sah dan efektif. *Jurnal Hukum Tanah*, 12(4), 77-85.
- Rachman, M., Ardiansyah, R., Utami, D., & Suarlan, I. (2022). Penerapan cyber notary dalam akta pengikatan jual beli tanah. *Jurnal Hukum Modern*, 15(1), 90-102.
- Rosadi, A. (2020). Faktor penyebab sengketa dalam PPJB. *Jurnal Notaris Indonesia*, 9(2)
- Utari, E. (2021). Kepentingan jangka waktu dalam PPJB. *Jurnal Hukum Indonesia*, 7(3),
- Zula, L. (2024). Langkah-langkah hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah melalui PPJB. *Jurnal Hukum dan Tanah*, 16(1), 22-30.