

## Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

I Made Arjaya

Universitas Warmadewa

Ni Komang Mahyuni Gita Paramita

Universitas Warmadewa

I Made Suwitra

Universitas Warmadewa

Email : [Mahyuniparamita@gmail.com](mailto:Mahyuniparamita@gmail.com)

***Abstract.** PPJB is the initial engagement that was made before the occurrence of AJB. PPJB is made so that the parties who have agreed to bind themselves to the price and object of buying and selling certain land parcels. This PPJB has the function of both parties agreeing that later when the time is right the parties are ready or when the conditions for making the PPJB have been fulfilled they will carry out a legal sale and purchase transaction by making an AJB. In this case, the formulation of the problem is how is legal certainty regarding the sale and purchase of land based on the PPJB and how is the legal protection for land buyers before the AJB certificate of land rights is collateralized by another party. This research method uses empirical legal research methods. Legal certainty regarding the transfer of land rights based on the PPJB is that both parties include all agreements prior to the AJB. The legal protection provided by PPJB to Buyers is that PPJB can be used as evidence in court.*

***Keywords:** Legal Certainty, Legal Protection, PPJB*

**Abstrak.** PPJB merupakan Perikatan awal yang dibuat sebelum terjadinya AJB. PPJB dibuat agar para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan diri atas harga dan objek jual beli bidang tanah tertentu. PPJB ini mempunyai fungsi kedua pihak sepakat bahwa nanti pada saatnya para pihak sudah bersiap atau ketika syarat-syarat pembuatan PPJB sudah terpenuhi akan melakukan transaksi jual beli secara legal dengan membuat AJB. Dalam permasalahan ini mengambil rumusan masalah Bagaimanakah kepastian hukum terhadap jual beli tanah berdasarkan PPJB serta bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah sebelum AJB sertipikat hak atas tanahnya diagunkan pihak lain. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Kepastian hukum terhadap peralihan hak tanah berdasarkan PPJB adalah kedua pihak menuangkan semua kesepakatan sebelum

---

Received Maret 23, 2023; Revised April 11, 2023; Mei 01, 2023

\* I Made Arjaya

terjadinya AJB. Perlindungan hukum yang diberikan oleh PPJB terhadap Pembeli adalah PPJB bisa dijadikan alat bukti di persidangan.

**Kata Kunci :** Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, PPJB

## **PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara yang menempatkan tanah sebagai komponen penting. Hal tersebut tertuang secara jelas dalam Konstitusi tepatnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menegaskan Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Konstitusi meminta kepada negara tanah harus dan wajib dikelola untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menegaskan bahwa menyatakan tanah dapat dimiliki oleh semua orang. Bahwa maksud dari Pasal tersebut adalah tanah tidak hanya bisa dimiliki oleh Negara, melainkan bisa dimiliki oleh masyarakat sendiri melalui hak atas tanah. Hak atas tanah yang dimaksud pada Pasal di atas adalah hak atas tanah yang tertuang dalam Pasal 16 UUPA, yaitu hak milik, HGB, hak sewa, dll.

Suatu peralihan hak tanah dinyatakan dapat berpindah hak dan dipindahkan hak nya. Berpindah hak maksudnya adalah peralihan hak tanah berpindah karena adanya perbuatan hukum, dengan cara turun waris hak atas tanah kepada pewarisnya. Sedangkan dipindahkan hak nya adalah peralihan hak tanah berpindah karena adanya perbuatan hukum dengan pihak kedua (bukan pewaris) melalui jual beli, atau proses lainnya.

Abdulkadir Muhammad memberikan pandangannya, dalam bukunya berjudul Hukum Perjanjian, PJB merupakan perjanjian yang mana penjual mengalihkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut

harga.<sup>1</sup> Atas dasar pemikiran ahli tersebut disimpulkan PJB adalah hubungan secara hukum Penjual dengan Pihak pembeli bertujuan untuk menyepakati cara pemindahan hak tanah.

Sebelum terjadinya PJB, kedua pihak mengikat dirinya satu sama lain melalui PPJB. Perjanjian tersebut dibuat sebagai tahap awal dalam proses jual beli tanah. PPJB sendiri bisa dilakukan melalui bawah tangan ataupun melalui akta autentik yang dibuat melalui pejabat berwenang yaitu Notaris.

Merujuk Pasal 1457 KUHPerdota menegaskan jual beli adalah perjanjian yang memunculkan kesepakatan berbagai hal, salah satunya adalah objek yang dijual oleh penjual dan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Pasal 1458 KUHPerdota menegaskan proses itu dianggap sah, apabila para pihak menyatakan kata sepakat dalam perjanjian tersebut. Proses pembuatan PJB juga harus memenuhi syarat yang tertuang dalam KUHPerdota. Syarat sahnya perikatan diatur KUHPerdota Pasal 1320 menyatakan bahwa; sepakat, cakap, ada hal yang dijanjikan, halal.

Peralihan hak tanah dianggap sah apabila para pihak setuju dengan objek tanah yang dijadikan peralihan hak, termasuk dengan harganya dan hal-hal lain yang dituangkan dalam PPJB. Dengan adanya PPJB belum mengakibatkan terjadinya proses pemindahan hak atas tanah, namun dengan dipenuhinya prestasi dari PPJB itu sendiri para pihak bisa melanjutkan proses pemindahan hak atas tanah melalui AJB yang dibuat di PPAT.

Peralihan hak tanah dilakukan untuk mencapai kepastian hukum. Namun, dalam praktek tersebut apabila salah satu pihak tidak menjalankan prestasinya seperti tertuang dalam PPJB, akan mengakibatkan permasalahan hukum baru seperti yang terjadi pada Putusan PN Denpasar No. 496/Pdt.G/2013/PN.Dps.

Permasalahan ini NRD (selanjutnya disebut sebagai Pihak Pembeli), telah membeli 1 unit rumah yang dikenal dengan perumahan “*BUKIT HIJAU RESIDENCE*”, SHM No. 15244 sebagaimana dalam Surat Ukur tertanggal 08

---

<sup>1</sup>Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, hal. 243.

September 2010, Nomor, dengan harga yang ditawarkan sebesar Rp. 550.000.000,- dari M (selanjutnya disebut sebagai Pihak Penjual). Bahwa dengan adanya transaksi jual beli ini Pihak Pembeli melakukan pembayaran secara lunas kepada Pemilik dan membuat PPJB di bawah tangan. Dengan ditandatangani nya PPJB tersebut berarti kedua belah pihak sudah menyelesaikan tahap awal terjadi peralihan hak tanah. Namun, untuk melanjutkan proses AJB, Pihak Penjual belum bersedia dengan dalih berbagai macam alasan. Dengan adanya permasalahan tersebut, guna untuk memperoleh Kepastian dan Perlindungan Hukum akhirnya Pihak Pembeli mengajukan gugatan secara Perdata melalui Pengadilan Negeri Denpasar.

Adapun rumusan masalah dari uraian di atas yaitu:

1. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap jual beli tanah berdasarkan PPJB?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah sebelum AJB sertipikat hak atas tanahnya diagunkan pihak lain?

## **METODE**

Metode penelitian yang dipakai untuk penelitian ini adalah penelitian empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang memakai data-data di lapangan yang didapat melalui wawancara terhadap pihak-pihak yang berhubungan terhadap penelitian ini.<sup>2</sup>

Dalam penelitian ini setelah mengalisa dari studi kasus yang digunakan yaitu Putusan PN Denpasar No. 496/Pdt.G/2013/pn./Dps awal mula terjadinya kasus tersebut yaitu karena faktor kesenjangan yaitu dimana dalam kasus ini Para Pihak telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun sertipikat hak atas tanah tersebut masih bisa diagunkan ke pihak lain oleh pihak penjual, sehingga dapat dilihat pada kasus ini adanya kelalaian dari Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyimpan sertipikat tersebut sehingga bisa terjadi hal seperti ini, sehingga dengan

---

<sup>2</sup>Mukti, 2010, *Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, hal.280.

terjadinya kesenjangan tersebut peneliti menggunakan penelitian empiris dalam penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Kepastian Hukum Peralihan Hak Tanah Berdasarkan PPJB**

PPJB merupakan perikatan yang terjadi karena adanya proses peralihan hak, sehingga para pihak mengikat diri dalam perikatan tersebut. PPJB adalah istilah yang umum dikenal dalam proses peralihan hak tanah. PPJB tidak termuat dalam KUHPerdara maupun aturan lainnya. PPJB merupakan kesepakatan awal yang dibuat di bawah tangan atau melalui pejabat yang berwenang. PPJB merupakan perikatan yang terjadi karena tersedianya asas kebebasan yang diberikan seluas-luasnya oleh Buku III KUHPerdara.

Dalam proses peralihan hak tanah, terdapat proses yang harus dilakukan oleh Para Pihak, yaitu PPJB dibuat di Notaris dan AJB yang dibuat di PPAT. Proses pendahuluan peralihan hak tanah adalah PPJB dibuat akta autentik yang berisi kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang tujuannya agar para pihak melakukan prestasi dalam PPJB tersebut dan dapat melakukan proses selanjutnya yaitu peralihan hak tanah ke proses AJB. Proses pembuatan PPJB dengan akta autentik karena proses peralihan hak tanah belum terpenuhi, maka para pihak melakukan di hadapan Notaris.<sup>3</sup> Setelah proses tahap pertama selesai, para pihak bisa melanjutkan ke proses kedua, para pihak akan membuat AJB dihadapan PPAT. PPJB dapat dibuat dengan akta autentik maupun akta tanpa autentik. Proses akta autentik berarti PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris. Sedangkan PPJB tanpa akta autentik maksudnya proses perikatan yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa melalui notaris.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>Alfiansyah, et.al, 2015, *Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, hal. 8.

<sup>4</sup>Selly dan Ukas, 2020, *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sistem pre project selling*, Universitas Batam, Riau, hal. 5.

Suatu perikatan di dalamnya menetapkan hak dan kewajiban untuk kedua pihak. Demikian pula PPJB dengan akta autentik atau tanpa akta autentik, isinya menetapkan hak dan kewajiban yang sudah disetujui bersama. Oleh karena itulah penetapan hak dan kewajiban para pihak PPJB mempunyai daya atau kekuatan mengikat kedua belah pihak.<sup>5</sup>

Sebagai akta yang dibuat untuk keperluan pembuktian apabila terjadi sengketa antara para pihak, maka kepada akta otentik tersebut diberikan kekuatan pembuktian (*bewijskracht*). Teori hukum pembuktian memberikan kekuatan yang sangat besar pada PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, yaitu mempunyai pembuktian sempurna.<sup>6</sup>

Sebaliknya PPJB tanpa akta autentik baru mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila tanda tangan yang termuat dalam PPJB diakui oleh kedua pihak. Karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan proses pembuktian terletak pada pihak yang mempersoalkan autentik tidaknya isi PPJB. Hakim terikat pada kebenaran akta otentik dan wajib memberikan penilaian sempurna pada kekuatan pembuktiannya. Terhadap akta autentik jika ditolak oleh pihak yang menolak, maka pihak yang menolak wajib membuktikan atau dibebani pembuktian atas ketidakbenaran akta otentik tersebut adalah pihak yang menyampaikan sangkalan atau bantahan. Hal ini didasarkan pada penilaian bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang harus dianggap benar baik secara lahiriah, formil dan materil sampai dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>7</sup>

Salah satu kekuatan pembuktian sempurna dalam Perkara Perdata termuat pada Putusan PN DPS No.496/Pdt.G/2013/PN.Dps. Dalam perkara tersebut diawali dengan PPJB yang dibuat tanpa akta autentik oleh Pembeli & Penjual. Di dalam proses jual beli pihak Penjual tidak melakukan kesepakatan yang tertuang di

---

<sup>5</sup>Khoidin, 2020, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Pengantar Singkat)*, Yogyakarta, Laksbang Justisia, hal. 127.

<sup>6</sup>*Ibid.* hal. 134

<sup>7</sup>*Ibid.* hal. 134-135.

dalam perjanjian. Sehingga Pihak Pembeli mengajukan upaya hukum ke PN Denpasar. Dalam persidangan pihak Pembeli yang kini sebagai Penggugat mengajukan PPJB sebagai salah satu bukti. PPJB tanpa akta autentik, mempunyai kekuatan pembuktian formil, apabila pernyataan dan tanda tangan yang termuat pada perikatan tersebut itu diakui dan dibenarkan maka bukti yang diajukan itu sudah memiliki kekuatan dalam hal pembuktian. Dalam hal materil, kekuatan pembuktian PPJB tanpa akta autentik hanya berlaku bagi pihak yang diberikan pernyataan. Di dalam Persidangan tersebut Pihak Penjual selaku Tergugat tidak menyangkal dan mengakui isi dari Perjanjian tersebut maka dari itu surat perjanjian tersebut sudah bisa dikatakan sebagai Pembuktian yang sempurna tanpa perlu pengesahan dari Pihak yang berwenang untuk menjadi akta otentik dan sudah sesuai dengan Pasal 1875 KUHperdata.

Bahwa salah satu teori yang relevan dalam perkara di atas adalah Teori Kepastian hukum oleh Jan Michael Otto, dimana dengan adanya gugatan secara hukum seperti kasus di atas, para Majelis Hakim mengadili tanpa memihak salah satu pihak, melaksanakan aturan hukum dalam menyelesaikan perkara, Para Pihak yang berperkara melaksanakan putusan pengadilan secara konkret. Teori selanjutnya yang relevan dalam kasus di atas adalah Teori Relativitas (*Schutznormtheorie*). Teori Relativitas merupakan arti secara global dari perbuatan melawan hukum. *Schutznormtheorie*, adalah perilaku yang bersebrangan dengan norma hukum dan itu adalah melawan hukum, perilaku tersebut akan mengakibatkan si pelaku mempertanggungjawabkan kerugian atas perbuatannya tersebut, bila aturan yang dilanggar itu dimaksudkan untuk melindungi yang mengalami kerugian.<sup>8</sup> *Schutznormtheorie* berasal dari suatu relativitas dari perbuatan yang melawan hukum. Seperti kasus di atas, putusan Majelis Hakim menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Hukum. Hal ini bisa diumpakan bahwa perbuatan dari si pihak Tergugat adalah melakukan PMH kepada

---

<sup>8</sup>Aris Prio Agus Santoso dkk, 2022, "*Kapita Selekta Hukum Perdata*", Pustaka Baru Press, Yogyakarta, hal. 79.

Penggugat, tetapi tidak melakukan PMH kepada Penggugat Intervensi. Bisa jadi Penggugat Intervensi mengalami kerugian karena perbuatan Tergugat, tetapi Penggugat Intervensi tidak bisa meminta ganti rugi terhadap Tergugat karena perbuatan tersebut melawan hukum terhadap Penggugat dan tidak kepada Penggugat Intervensi.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah**

Perlindungan hukum adalah bentuk wujud dari hukum itu, yang tujuannya adalah untuk memperoleh keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak subyek hukum, baik perlindungan secara preventif (pencegahan) maupun represif (pemaksaan).<sup>9</sup> Norma hukum yang baik adalah norma hukum yang bisa memberikan rasa aman terhadap orang banyak. Berdasarkan hal ini adalah perlindungan atas hak masyarakat dalam kepemilikan sebidang tanah. Hukum dalam bentuknya yaitu sebuah aturan haruslah memberikan perlindungan kepada subjek hukum baik secara preventif maupun represif.

Dalam proses jual beli tanah pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, hal tersebut tertuang jelas pada Putusan MARI No.1267 K/Pdt/2012 menyatakan pembeli yang beriktikad baik harus diberikan perlindungan secara hukum. Resikonya, perikatan peralihan hak yang dilakukan pembeli yang beriktikad baik harus dianggap sah dan mengikat. Apabila ada pihak merasa dirugikan karena transaksi itu, maka pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi oleh hukum.

Subekti misalnya, pada bukunya berjudul *Aneka Perjanjian*, menjelaskan Pembeli Beritikad Baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak tahu bahwa ia berurusan dengan bukan pemilik objek, berdasarkan hal tersebut ia dilihat sebagai

---

<sup>9</sup>Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta hal. 20.



pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.<sup>10</sup>

Pendapat lain juga diberikan oleh Ridwan Khairandy, dalam bukunya, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, menjelaskan Pembeli dengan asas itikad baik sebagai pembeli dengan rasa percaya terhadap penjual bahwa benar pemilik dari sesuatu yang dijualnya tersebut. Bahwa pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.<sup>11</sup>

Tutuk Ekarini beliau memberikan sebuah pandangan bahwa dalam transaksi peralihan hak tanah, hal pertama dilakukan adalah itikad baik serta kejujuran, karena kedua hal itu pedoman penting apabila Pembeli telah melakukan itikad baik dalam transaksi jual tanah, maka secara otomatis dia mendapat perlindungan secara hukum. Dengan diberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka secara hukum resikonya adalah jual beli sah secara hukum. Banyak aturan yang melindungi Pembeli dengan itikad baik, salah satunya adalah MARI dalam yurisprudensinya dan Surat Edarannya telah menegaskan hal ini. KUHPerdara juga memberikan perlindungan secara hukum kepada Pembeli Itikad Baik yang dilindungi oleh Pasal 1338 ayat (3).<sup>12</sup> Selanjutnya I Gde Semester Winarno juga sedikit memberikan pandangan bahwa setiap perbuatan hukum yang didasarkan pada etikad baik wajib dilindungi oleh hukum baik melalui undang-undang, aturan pihak yang berwenang, maupun badan peradilan.<sup>13</sup>

Bahwa berdasarkan Putusan PN Dps No.496/Pdt.G/2013/PN.Dps. dalam amar putusan dalam pokok perkara poin kedua menyatakan bahwa Penggugat (Pembeli) merupakan Penggugat yang beritikad baik. Pertimbangan Majelis Hakim memberikan putusan tersebut karena Penggugat sudah beritikad baik untuk

---

<sup>10</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.Cit. hal. 15.

<sup>11</sup>Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Op.Cit. hal. 194.

membayar secara lunas harga objek tanah kepada Tergugat (Penjual), dan mengajak Tergugat untuk melakukan Akta Jual Beli ke hadapan Notaris, namun pihak Tergugat secara terus menerus menunda-nunda untuk melakukan tanda tangan Akta Jual Beli. Perlindungan hukum yang diperoleh oleh Penggugat adalah Perlindungan hukum represif, yaitu suatu hal yang diperoleh dengan mengajukan upaya hukum secara perdata ke PN Denpasar yang diupayakan Pembeli yang dirugikan oleh Tergugat yang karena objek tanah dijadikan jaminan kepada Pihak Ketiga oleh Penjual tanpa sepengetahuan Pihak Pembeli yang secara sah sudah menjadi pemilik baru.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

PPJB merupakan Perjanjian awal yang dibuat sebelum terjadinya Akta AJB. PPJB dapat dibuat dengan akta autentik maupun akta tanpa autentik. Dalam pembuatan PPJB kedua belah pihak sudah sepakat di dalamnya menetapkan hak dan kewajiban yang telah disetujui bersama. Dalam proses jual beli tanah dengan membuat sebuah PPJB yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, namun dalam prosesnya kepastian hukum tidak diperoleh diakibatkan salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajiban sesuai yang tertuang dalam PPJB. Untuk memperoleh kepastian hukum diperlukan berbagai cara salah satunya melalui mekanisme melalui Pengadilan. Putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan itu bersifat mengikat dan wajib dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.

Perlindungan hukum adalah suatu hal perwujudan dari hukum, yaitu mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Pembeli dengan asas itikad baik wajib diberikan perlindungan oleh hukum. Hal tersebut terjadi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.496/Pdt.G/2013/PN.Dps. Dalam amar putusannya menyatakan bahwa pembeli merupakan Pembeli dengan asas itikad baik, dengan demikian Perlindungan hukum yang diperoleh oleh Pembeli adalah Pembeli dengan asas itikad baik.

## **Saran**

Dalam proses jual beli tanah, sebaiknya Para Pihak mengedepankan asas Itikad Baik, seperti; Pihak Pembeli lebih detail lagi mengecek terlebih dahulu riwayat tentang objek hak atas tanah tersebut, dan Pihak Penjual juga seharusnya melakukan kewajibannya untuk menyerahkan objek yang sudah dijual kepada Pihak Pembeli, yang tujuannya agar dalam transaksi nanti tidak terjadi sengketa atau batalnya proses jual beli tanah

Pihak Notaris sendiri lebih berhati-hati dalam menerima klien yang melakukan transaksi peralihan hak tanah, lebih detail lagi mengecek keabsahan Pembeli, Penjual dan Objek yang dijual, agar Notaris sendiri tidak terseret dalam permasalahan hukum atau melanggar kode etik Notaris apabila nanti terjadinya sengketa antara Pihak Pembeli dan Penjual.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-Buku**

- Aris Prio Agus Santoso dkk, 2022, "*Kapita Selekta Hukum Perdata*", Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- Basuki, Sulisty, 2006, *Metode Penelitian*, Jakarta: Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia
- Khoidin, 2020, *Hukum Notariat Di Indonesia (Suatu Pengantar Singkat)*, Yogyakarta, Laksbang Justisia.
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar

### **Dokumentasi dan Publikasi Ilmiah**

- Alfiansyah, et.al, 2015, *Urggency Binding Sale Agreement Deed of Land That Made by Notary*, Jurnal Hukum Universitas Brawijaya.
- Selly dan Ukas, 2020, *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas system pre project selling*, Universitas Batam, Riau.
- Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.496/Pdt.G/2013./PN.Dps

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3)

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

PP No. 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.